

НОРМА МАСЛАХАТЧИ

ҲУҚУҚ
СОЛИҚЛАР
БУХГАЛТЕРИЯ

2005 йил июлдан чиқа бошлаган

Қонунчиликдаги янгиликлар

ФЕРМЕРЛИКНИНГ МЕЪЁРИЙ-ҲУҚУҚИЙ БАЗАСИ ЯНАДА ТАКОМИЛЛАШАДИ

- Фермер хўжалигининг устав фонди шакллантирилиши шарт
- Контракция шартномаларини тузишда юрист иштирок этиши лозим
- Томчилаб суғоришни жорий этганларга солиқ имтиёзлари

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2012 йил 22 октябрдаги ПФ-4478-сон «Ўзбекистонда фермерлик фаълиятини ташкил қилишни янада такомиллаштириш ва уни ривожлантириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги Фармони билан Фермер хўжалиқларининг иқтисодий мустақиллиги ва молиявий барқарорлигини мустаҳкамлашга йўналтирилган фермерликни ривожлантиришнинг меъёрий-ҳуқуқий базасини янада такомиллаштиришга оид чора-тадбирлар дастури тасдиқланди.

Дастур доирасида:
– «Фермер хўжалиги тўғрисида»ги Қонунга қўшимчалар киритиш йўли билан фермер хўжалиқларининг ўз устав фондларини шакллантириш бўйича мажбуриятлари албатта бажарилишини белгилаш, бунда устав фондига фермер хўжалигининг раҳбари томонидан ер участкасини ажратиш бўйича танловда эълон қилинган мол-мулк, техника ва пул маблағларини мажбурий киритиш;

– Қишлоқ хўжалиги маҳсулотлари етиштирувчилар билан тайёрлов, хизмат кўрсатиш ташкилотлари ўртасида шартномалар тузиш, уларни рўйхатдан ўтказиш, бажариш, шунингдек уларнинг бажарилиши мониторингини олиб бориш тартиби тўғрисида низомга (Вазирлар Маҳкамасининг 04.09.2003 йилдаги 383-сон қарори билан тасдиқланган) қўшимчалар киритиш йўли билан туман фермерлар кенгаши юристларининг фермер хўжалиқлари тайёрлов ва хизмат кўрсатувчи корхоналар билан контракция шартномалари ҳамда моддий-техника ресурсларини етказиб беришга шартномалар тузиш пайтида фермер хўжалиқларининг

ҳуқуқ ва қонуний манфаатларини таъминлаш мақсадида албатта иштирок этишлари;

– Солиқ кодексига қўшимчалар киритиш йўли билан пахта ҳосилини йиғиб-териб олиш бўйича мавсумий қишлоқ хўжалиги ишларига жалб этиладиган ходимларни жисмоний шахслардан олинадиган даромад солиғини тўлашдан озод этиш режалаштириляпти.

Қонун ҳужжатларига ўзгартиришлар киритиш билан томчилаб суғориш тизимини жорий этган юридик шахслар ер участкасининг томчилаб суғоришдан фойдаланилаётган қисмида беш йил муддатга ягона ер солиғини тўлашдан озод этиладилар. Шунингдек мазкур фермерлик хўжалиқларини Суғориладиган ерларнинг мелиоратив ҳолатини яхшилаш жамғармаси маблағлари ҳисобига (Жамғарма маблағларининг 5 фоизига) тижорат банклари орқали имтиёзли асосда кредитлаш режалаштириляпти.

Дастур доирасида фермер хўжалиқларини статистик, молиявий ва солиқ ҳисоботини тақдим этиш, солиқлар ва мажбурий тўловларни тўлаш, рўйхатдан ўтказиш ва рухсат бериш таомилларини амалга ошириш, кредитлар олиш, ишлаб чиқариш, хизматлар кўрсатиш ва сервис соҳаси объектларини куриш учун ер участкалари ажратиш, муҳандислик-коммуникация тармоқларига улашнинг электрон тизимига босқичма-босқич ўтказиш, шунингдек агротехник тадбирлар ўтказилишини мақбуллаштириш учун ахборот-коммуникация технологияларини жорий этиш амалга оширилади.

Ҳужжатга қисқача шарҳ таҳририят экспертлари томонидан тайёрланди.

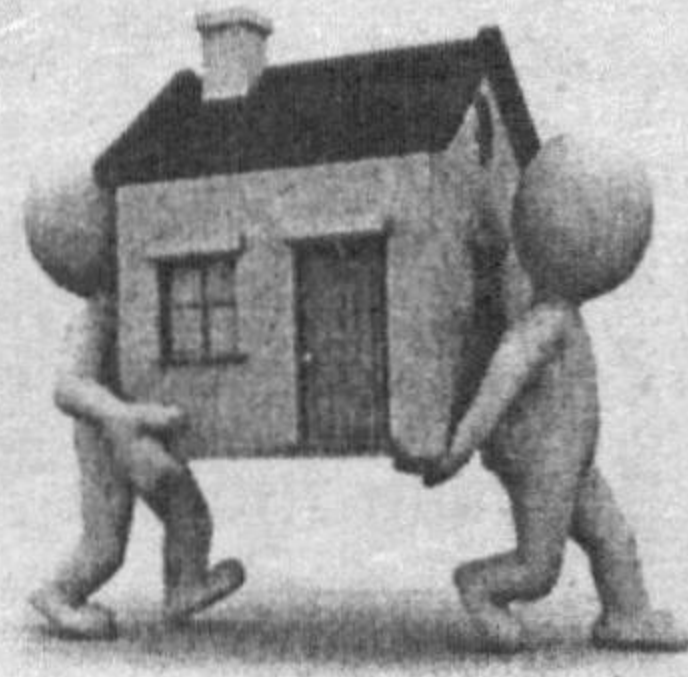
Соҳада нима гап?

Кўчмас мулк бозорида анчагина қизиқ вазият юзага келди. Уни энг биринчи ва демократик бозор деса ҳам бўлади. Зотан бу бозор давлат иштироки минимал даражада бўлгани ҳолда талаб ва таклиф қонунлари бўйича ишлаб турибди.

Ҳаммаси ўтган асрнинг 90-йилларида бошланган эди. Ўшанда уй-жойларни ялписига хусусийлаштиришга киришилди. Идоравий квартираларда, моҳият эътибори билан давлат квартираларида ижарада турган ўн минглаб кишилар кўз очиб юмгунча ўзлари яшаб турган турар жойга деярли теп-текинга мулкдор бўлдилар-қўйдилар. Табиийки, турар жойлар бозори жуда жонланиб кетди. Аввалига бу ерда таклиф талабдан устунлик қилди ҳам. Арзонбаҳо уй-жойларнинг ўша унча узоқ давом этмаган «олтин асри»да, ёдингизда бўлса, газеталарда баъзан эндиликда ақлбодар қилмайдиган эълонлар, хусусан, «Квартирамни автомобилга алмаштираман» қабилидаги эълонлар ҳам учраб қоларди.

Ўша 90-йилларнинг ўрталарига келиб, кичик ва ўрта корхоналарни кенг кўламда хусусийлаштириш бошланди. Бу эса тижорат кўчмас мулк бозори шаклланишига туртки берди.

КЎЧМАС МУЛК БОЗОРИДА



РИЭЛТОРЛАР ҚАЧОН ЖАВЛОН УРАДИ?

Икки йилча муқаддам мамлакатимизда «Риэлторлик фаолияти тўғрисида»ги Қонун (бундан буён матнда Қонун деб юритилади) қабул қилинди. Бу соҳада «эркинлик» тугаб, давлат шунча йилдан кейин бозорни муайян регламентлар билан тартибга солишга қарор қилибди дейиш ножоиздир. Асосий омил, яъни эркин муомала ва нарх-навонинг эркин белгиланишига даҳл қилишни ҳеч ким ўйламапти. Бироқ мулкка бўлган ҳуқуқ нормаларининг мавжудлиги муайян қоидалар ва тартиб-таомиллар бўлишини назарда тутди, тақозо этади ҳам. Борди-ю, шундай қоидалар ва тартиб-таомиллар бўлса, демак уларга риоя этилиши устидан назорат олиб бориш тизими ҳам бўлиши табиий. Масалан, кўчмас мулк билан боғлиқ жамики битим ва келишувлар нотариал расмийлаштурувдан ўтказилиши ҳаммага яхши маълум. Нотариуслар ўз навбатида, қонунга биноан мол-мулкка бўлган ҳуқуқ бошқа шахсга ўтказилиши билан боғлиқ барча нотариал ҳаракатлардан солиқ органларини хабардор этишлари шарт. Демак, керак бўлса, шудгорда қуйруқ нега ётганлигини аниқлаб олиш қийинчилик туғдирмайди.

Бошқа ҳар қандай бозорда бўлгани каби кўчмас мулк бозорида ҳам сифатли хизмат кўрсатувчи ва ўз иши учун зиммасига жавобгарлик олувчи профессионаллар бўлиши ўринли. Бу талаб бозор эркинлигини асло камситмайди, балки бозорларни янада жалб этувчан ва қулай қилиб қўяди. Ҳамонки гап кўчмас мулк бозорида юқори малакали мутахассислар бўлиши тўғрисида бораётган экан, уларнинг касбий тайёргарлигига нисбатан талаблар анча зўрроқ ва қаттиқроқ бўлади. Бу талаблар риэлторлар-

нинг қўлидан тушмайдиган китоб деса бўлади-ган Қонунда тўлиқ мужассам топган. Риэлторлик фаолияти лицензияланадиган фаолиятлар сирасига қиради. Риэлторлик компаниясининг учинчи шахслар олдидаги жавобгарлиги мажбурий суғурталанмоғи лозим. Бундай компания ходимлари, шу жумладан раҳбарлари тегишли сертификатга эга бўлиши керак.

Бу ҳали ҳаммаси эмас. Риэлторлар сафидан ўрин олишнинг ўзи бўлмайди. Риэлтор сертификати бўлган жисмоний шахсга ахборот-маслаҳат хизматларигагина рухсат берилган ва у бундай фаолият билан якка тартибда шуғулланиш ҳуқуқини берадиган лицензия учун энг кам иш ҳақининг тўрт баравари миқдорида ҳақ тўлаши керак (бугунги кунда давлат божи 289 420 сўми ташкил этади). Юридик шахслар учун чеклов йўқ. Агар компания Қонунда белгилаб қўйилган барча риэлторлик хизматларини кўрсатишга қарор қилган бўлса, у ҳолда энг кам иш ҳақининг 3 000 баравари миқдорида устав капиталини шакллантирмоғи лозим².

Шуни комил ишонч билан айтиш мумкинки, ишни бошлаш ҳаммиша қийин кечади, бу бозорни биринчилар қатори ўзлаштиришга киришганларга ҳам осон бўлмаслиги аниқ. Эҳтимол, айтиш шу ҳолат давлатни риэлторларга туҳфа тайёрлашга ундаган бўлса керак. Маълумки, якка тартибдаги уй-жой қуриш учун фуқаролар ер участкаларини аукцион савдоларида харид қиладилар, бундай савдоларни эса Давлат мулки қўмитаси топшириғига кўра Республика кўчмас мулк биржасининг ҳудудий бошқармалари ташкил этадилар ва ўтказадилар. Жорий йилнинг январидан бошлаб бундай аукционлар риэлторлик компаниялари ихтиёрига

7-бетда

¹Риэлторлик хизматлари турларининг рўйхати Қонуннинг 9-моддасида келтирилган.
²Вазирлар Маҳкамасининг 10.05.2011 йилдаги 129-сон қарори билан тасдиқланган Риэлторлик фаолиятини лицензиялаш тўғрисидаги низом.

«ИМКОНИАТЛАРИ ЧЕКЛАНГАН КИШИЛАРГА ҒАМХЎР БЎЛАЙЛИК»



“Avtoadvokat” адвокатлик фирмаси фуқароларга қандай ҳуқуқий ёрдам кўрсатётганлиги ва уларнинг ҳуқуқларини қандай таъминлаётганлиги тўғрисида “Норма маслаҳатчи” газетасининг жамоатчи эксперти, адвокат Сабоҳат Мирзаева ҳикоя қилади.

ронининг рафиқаси унинг умр йўлдоши Г.ни ноқонуний равишда III гуруҳ ногиронлигига ўтказишгани тўғрисида шикоят билан мурожаат қилди.

Фуқаро Г.га ҳали 16 ёшга тўлмасиданоқ болаликдан ногиронлиги тўғрисида туғма кар-соқов ташхиси билан тиббий хулоса тақдим этилган эди. Мазкур ташхис кейинги тиббий хулосалар билан ҳам тасдиқланган.

16 ёшга тўлганидан кейин уни вилоят тиббий-меҳнат эксперт комиссияси янгидан тиббий кўриқдан ўтказган, унинг натижаларига кўра ТМЭК ўз далолатномасида ҳимоядаги шахсни II гуруҳ ногирони деб эътироф этган ва “Ногиронлик сабаблари” устунида унинг болаликдан ногирон ҳисобланишини кўрсатган.

– **Бўлмаса муаммо нимада?**

– Ўзбекистон Республикаси Конституциясининг 39-моддасида қайд этилганидек, **ҳар ким** қариганда, меҳнат лаёқатини йўқотганда, шунингдек боқувчисидан маҳрум бўлганда ва қонунда назарда тутилган бошқа ҳолларда **ижтимоий таъминот олиш ҳуқуқига эга.**

Ногиронлар аҳолининг ижтимоий ночор қатламларига киришини ҳисобга олиб, давлат уларнинг ҳаёт фаолияти чекланганлигини баҳолаш асосида уларни ижтимоий ёрдам ва ҳимоя билан таъминлайди. Хусусан, ижтимоий мадад ногиронларга на-

фақалар тайинлаш ва тўлашда ифодаланади, чунки уларнинг меҳнат қилиш қобилияти жуда чекланган. Бу ҳақда менга ишонч билдирган аёл ва унинг умр йўлдошига яна бир карра айтдим.

Чунончи, Болаликдан ногиронларга нафақалар тайинлаш ва тўлаш тартиби тўғрисида низом¹ (ВМнинг 24.06.1994 йилдаги 319-сон қарорига 1-илова) 1-бандига кўра **ҳар ойлик нафақаларни олиш ҳуқуқига тиббий-меҳнат эксперт комиссиялари (ТМЭК) томонидан болаликдан I ёки II гуруҳ ногиронлари деб тан олинган, иш стажига эга бўлмаган 16 ёшдан катта бўлган шахслар,** шунингдек 16 ёшга ча бўлган ногирон болалар нафақа олиш ҳуқуқини берувчи тиббий маълумотлар мавжуд бўлган тақдирда эга бўладилар.

Ногиронлиқнинг II гуруҳини III гуруҳга ўзгартириш натижасида Г. амалдаги қонунчиликда кафолатланган нафақадан маҳрум бўлган. Амалда унга нафақа тўланиши бундан ҳам илгари тўхтатилган эди.

– **Бунинг учун асос бўлганми?**

– Йўқ, албатта. Тиббий текширишдан қайта ўтказиш муддати кўрсатилмасдан ногиронлик гуруҳи белгиланадиган касалликлар рўйхатининг (ВМнинг 8.08.2008 йилдаги 175-сон қарорига 6-илова) IV бўлимига кўра болаликдан кар-соқовлик ва

карлик айна шундай касалликларга киради.

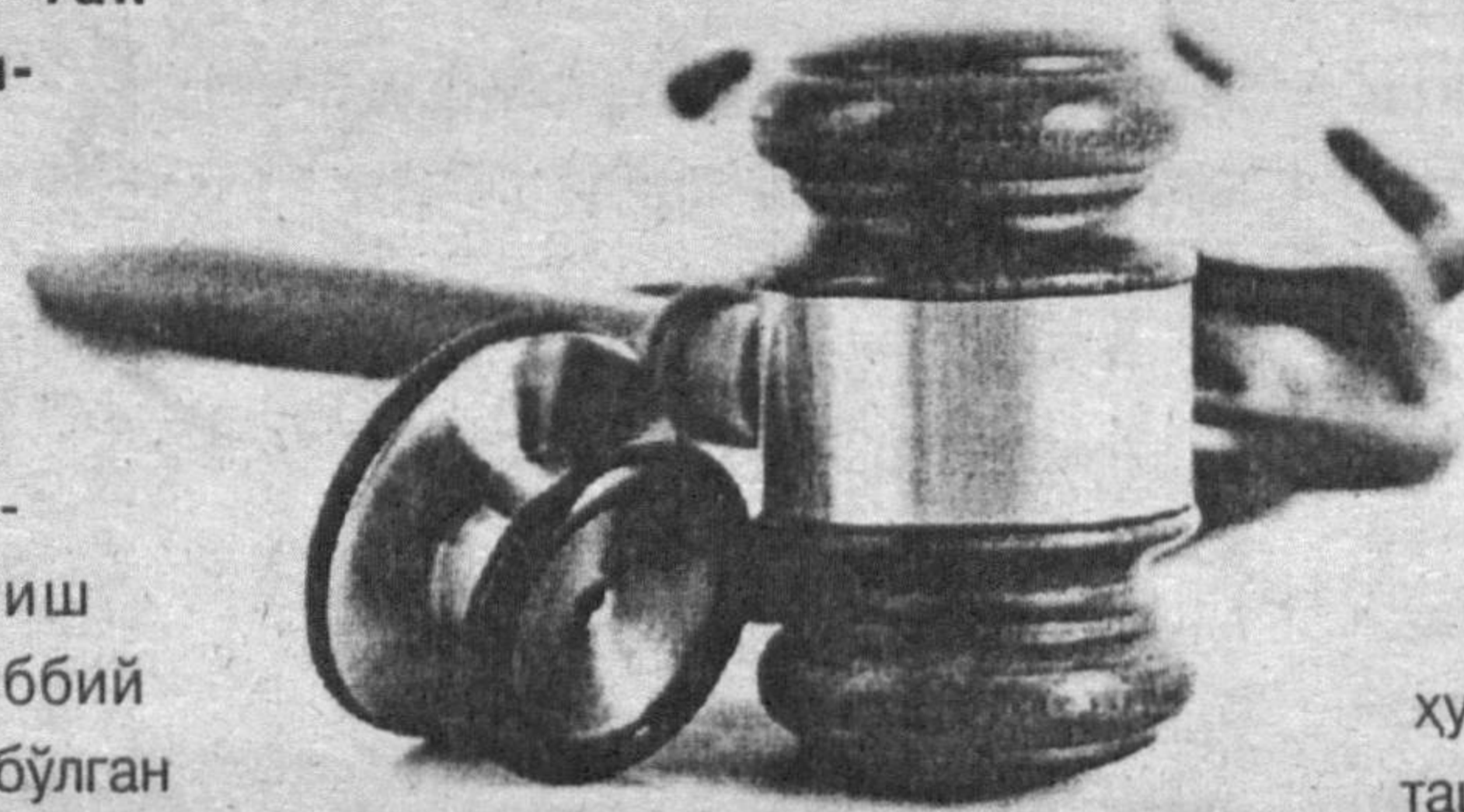
Демак, **болаликдан ногиронга кар-соқовлик ташхиси билан белгиланган II гуруҳ ногиронлик ўзгармасдан қолиши керак.**

– **Вазият қандай ҳал этилди?**

– Ўз ҳолича ҳал бўлмади.

Менга ишонч билдирган эр-хотин билан бирга мавжуд саломатлик ҳолатини тасдиқлаш учун шифокорларга ҳам, судларга ҳам қатнашимга тўғри келди.

Охириги ишончли маълумотларни олиш учун Г. мустақил



амалиётчи шифокорнинг такрорий аудиограммасидан ўтди ва унга IV даражадаги сенсоневрал карлик ташхиси қўйилди, бу эса ТМЭК ташхисидан фарқ қиларди.

Тиббий, молиявий ва суд инстанция-ларига берилган кўпдан-кўп ариза ва шикоятлардан кейин, улар тўлалигича ўрганилмади ҳам, ТМЭК шифокорлари ва Пенсия жамғармаси вакиллари билан иборат бўлган комиссия фуқаро Г.нинг уйига келиб... далолатнома тузди. Далолатномага кўра ногирон билан суҳбатни ўтказилган ва у II гуруҳ ногирони бўла олмаслиги тушунтирилган. Бироқ Г.

қўйилган ташхис ва ногиронлиқнинг бир гуруҳидан бошқасига ўтказиш учун асослар борлиги хусусида ҳеч қандай аниқ тушунтириш олмаган. Бунинг устига, у ҳатто ушбу далолатнома билан таништирилмаган, унинг борлигини анча кейин билиб қолган. Биз бу ҳақда масалани синчиклаб ва қатъий тарзда муҳокама қилганимиздан кейин хабар топдик.

Ногиронликка олиб келадиган асосий касалликлар ва ушбу касалликларда ногиронлиқни белгилаш мезонлари, рўйхатининг (ВМнинг 1.07.2011 йилдаги 195-сон қарорига 3-илова) 2.1-бандига кўра **болаликдан IV даражадаги нейросенсор карлик (болаликдан кар-соқовлик) ташхисида ногиронлиқнинг II гуруҳи белгиланади.**

Турли инстанцияларга (вилоят ТМЭК, Молия вазирлиги ҳузуридаги бюджетдан ташқари Пенсия жамғармасининг Республика тиббий-ижтимоий экспертиза инспекцияси, Соғлиқни сақлаш вазирлиги па-

хоказо) мурожаат қилган миздан кейин ногирон Г.нинг ҳуқуқлари тикланди, унга тўғри ташхис қўйилиб, ногиронлиқнинг II гуруҳи қайтарилди. Ва, албатта, унга тегишли, муҳокама даврида олинмаган нафақа суммаси тўланди.

Мақсадга етиш учун менга ишонч билдирганларнинг, адвокат сифатида менинг кўп вақтимиз, сўй-ҳаракатларимиз ва асабимиз кетди. Бироқ, фикримча, асосий ниятимизга эришдик. Юзага келган вазиятда айбдор бўлган тиббиёт ходимларини жавобгарликка тортиш адолатли бўлар эди. Бироқ, бу, ўйлашимча, кейинги муҳокама мавзуси бўлади.

“Norma” газеталари бирлашган таҳририяти” МЧЖ бош маслаҳатчиси Маъруф Усмонов суҳбатлашди.

– Юридик олий ўқув юртида ўқиётганимдаёқ ўз олдимга қатъий вазифа қўйган эдим, адвокат бўлиб ишлашимни аниқ тасаввур қилардим, зеро бу касб ҳар доим замон билан ҳамқадам бўлиш, доимо ўз устида ишлаш, кишиларга фойдаси тегишини ҳис этиш имконини беради.

Одатда фуқаролар ҳуқуқий ёрдам сўраб фуқаролик, ҳўжалик ва жиноий ишлар бўйича адвокатга мурожаат қилдилар. Ўзимнинг амалиётимдан келиб чиқиб, фуқаролар кейинги вақтда ўз ҳуқуқ ва манфаатларини судда ҳимоя қилиш имкониятидан кўпроқ фойдаланяптилар дея оламан.

Мен газетхонларга ютиб чиқишга муваффақ бўлган яқунланган иш тўғрисида ҳикоя қилмоқчиман. Менга II гуруҳ ноги-

Реклама

“AMIR-AUDIT” МЧЖ
аудиторлик ташкилоти

28.03.2008 йилдаги 00642-сон лицензия,
ЎЗР АВнинг 12.01.2005 йилдаги 991-сон қувономаси.

Ўзбекистон Республикасидаги барча ҳўжалик юритувчи субъектларда аудиторлик текширувлари ўтказиш

Малака сертификатли аудиторларни ишга қабул қиламиз

Бухгалтерия ҳисоботи ва баланс тузиш

Тел.: (+99899) 187-04-68, (+99894) 644-62-23, 296-55-78; факс (8374) 296-52-15

УШБУ СОНДА:

✓ ҚОНУНЧИЛИҚДАГИ ЯНГИЛИКЛАР

– Янги ҳужжатларни тақдим этамиз **1-бет**

✓ УСТУВОРЛИКЛАР

– «Имкониятлари чекланган кишиларга ғамхўр бўлайлик»

– Валюталар курси 2-бет

✓ БИЗ ЯШАЙДИГАН УЙ

– Яшайдиган уйингни яхшилаш йўли борми?

– Кўча номи ва уй рақами қандай жойлаштирилиши керак?

– Уй ёнида ёрдамчи хона
– Агар уйда фавқулодда ҳодиса юз берса **3-6-бетлар**

✓ СОҲАДА НИМА ГАП?

– Кўчмас мулк бозорида риэлторлар қачон жавлон уради? **1, 7-бетлар**

✓ ЮРИДИК МАСЛАҲАТЛАР

– Молиялаштириш – қатъиян мақсадга кўра

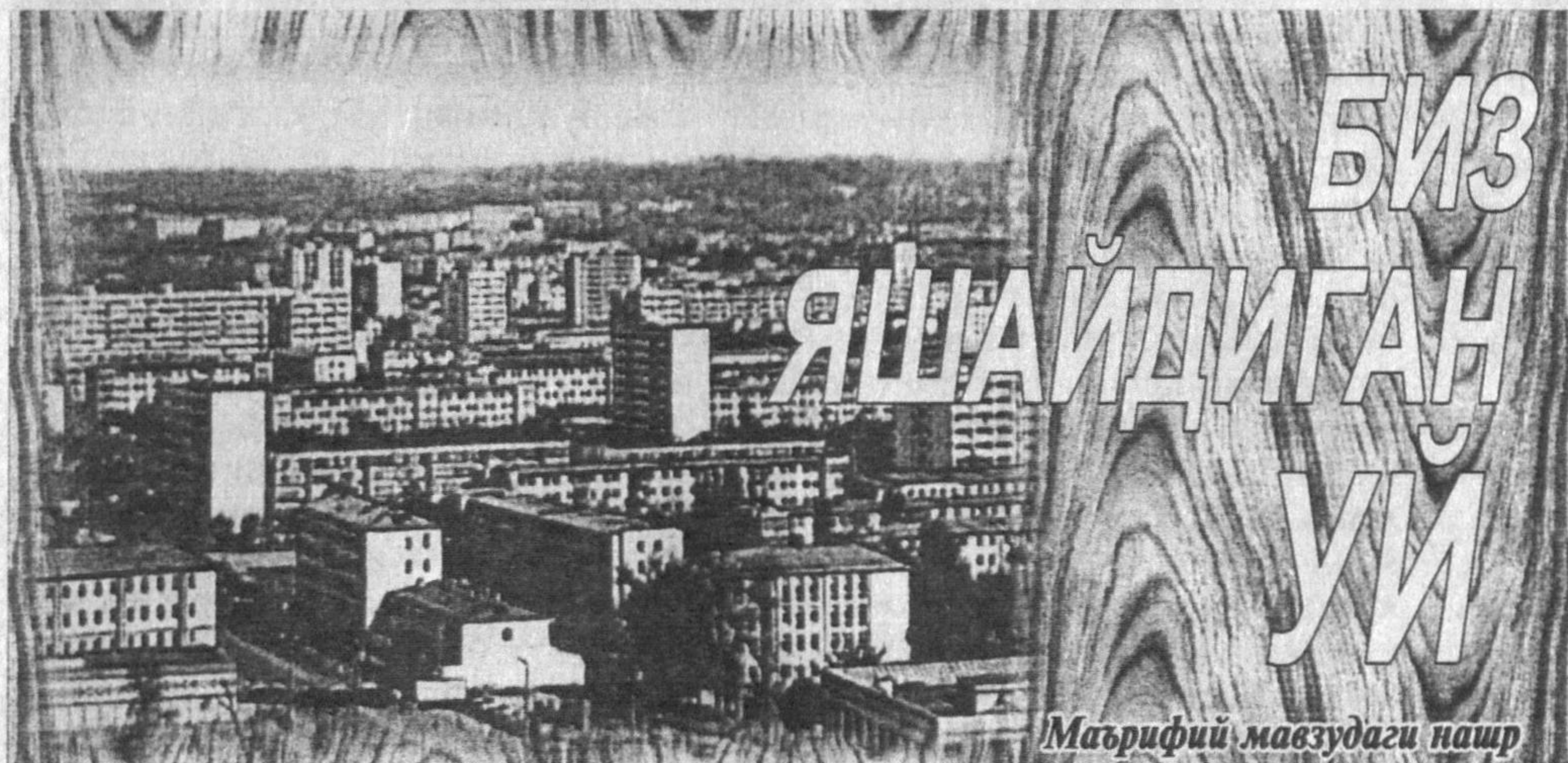
– Воситачи орқали ҳисобкитоблар

– Бартер билан чалкаштирманг! **8-бет**

¹ВМнинг 7.04.2011 йилдаги 107-сон қарорига мувофиқ мазкур Низом ўз кучини йўқотган.

МДҲ ВА БОЛТИҚБЎЙИ МАМЛАКАТЛАРИ ВАЛЮТАЛАРИНИНГ АҚШ ДОЛЛАРИ, ЕВРО ВА РОССИЯ РУБЛИГА НИСБАТАН КУРСЛАРИ

Мамлакат	Сана	АҚШ доллари		Евро		Россия рубли	
		бирлиги	курс	бирлиги	курс	бирлиги	курс
Озарбайжон	26.10.2012	1	0,785	1	1,0197	1	0,025
Арманистон	26.10.2012	1	405,30	1	524,05	1	12,89
Беларусь	27.10.2012	1	8510	1	11000	1	270,50
Грузия	27.10.2012	1	1,659	1	2,1383	1	5,2703
Қозоғистон	26.10.2012	1	150,56	1	195,86	1	4,82
Қирғизистон	26.10.2012	1	47,0925	1	61,2556	1	1,507
Латвия	29.10.2012	1	0,543	1	0,702804	1	0,0173
Литва	29.10.2012	1	2,6705	1	3,4528	10	8,4859
Молдова	26.10.2012	1	12,2487	1	15,9177	1	0,392
Тожикистон	26.10.2012	1	4,7641	1	6,1652	1	0,1542
Ўзбекистон	23.10.2012	1	1952,60	1	2546,90	1	63,43
Украина	26.10.2012	100	799,30	100	1038,5305	10	2,5578
Эстония	31.12.2010	1	11,7107	1	15,6466	1	0,383246
Россия	29.10.2012	1	31,4780	1	40,6948	-	-



БИЗ ЯШАЙДИГАН УЙ

Маърифий мавзудаги нашр

МУНДАРИЖА:

– Яшайдиган уйингни яхшилаш йўли борми?

– Кўча номи ва уй рақами қандай жойлаштирилиши керак?

– Уй ёнида ёрдамчи хона

– Агар уйда фавкулудда ходиса юз берса

ШУ СОННИНГ МАВЗУСИ:

Монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси коммунал хизматлар истеъмолчиларига кўмаклашмоқда

ЯШАЙДИГАН УЙИНГНИ ЯХШИЛАШ ЙЎЛИ БОРМИ?

Уй-жой ва коммунал соҳа ходимлари одатда кўп квартирали уйни муттасил ғамхўрлик ва эътибор талаб этадиган жонли организмга ўхшатадилар. Монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитасига (бундан буён матнда Қўмита деб юритилади) ХУМШ мавзусида келиб тушаётган мурожаатларга таяниб, бу организмнинг портрети чизиладиган бўлса, «бошидан оёғигача» соғ жойи йўқлигини кўриб ачинасан киши. Бундай организм яхши ташхис ва даволанишни, баъзилари эса реанимацияни талаб этади. Хўш, бунда ким нажоткор, шифокор ёки реанимациячи ролини ижро этиши керак деган савол берилса, ширкат ва аҳоли деб жавоб бериш мумкин. Зотан биз ўз эътиборсизлигимиз билан уйни бир ҳолатга тушириб қўйшимиз мумкинки, уни кейин тиклаш осон бўлмайди. Аксинча, соҳибларча ёндашув ва зўр ғамхўрлик билан уйнинг «умри»га умр кўшишимиз, уни рисоладагидек тиклашимиз, ҳолатини яхшилаб, кўркига кўрк кўшишимиз мумкин.



Жорий йилнинг олти ойи мобайнида истеъмолчилардан Қўмитага келиб тушган мурожаатларнинг 63 фоизи уй-жой ва комму-

нал соҳада истеъмолчиларнинг ҳуқуқлари бузилганлиги билан боғлиқдир. Бу ҳазилакам рақам эмас. Аҳоли сифатсиз хизмат кўрсатилаётганлигидан ташвишланганича бор. Уй-жой ва коммунал хўжалиги соҳасидаги хизматлар ҳаётий фаолиятнинг нормал муҳитини барпо этиб беради. Агар шундай бўлмаса, бунақа ҳолат кундалик ҳаётни коммунал ишлар билан боғлиқ азобга айлантиради, зардани қайнатади, чинакам синов тусини олади.

Мурожаатларнинг қарийб 10 фоизи хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларининг қониқарли бўлмаган ишига тааллуқлидир. Одатда, мурожаатларда баён эти-

лаётган муаммолар бир-бирига жуда ўхшаш бўлади. Баъзан уй-жой билан боғлиқ кўнгилсизликлар манзарасини битта мусаввир чизмаганмикан деб ўйлаб қоласан киши: томдан аёвсиз чакка ўтиб, сув қуйи қаватларгача етиб бораётган бўлади; аёзли кунларда одамлар иситилмаётган квартираларда совуқдан жунжикиб ўтирадилар; ҳамиша сув тўпланиб ётувчи ертўлалар чивин конига айланади; лифтлар ишламайди; уй йўлаклари ва уйга туташ худуд супурилмаган, ахлат босиб ётган бўлади; уй ташқи тарафининг кўп жойлари кўчиб ётган бўлади. Ана шу нохуш манзаралар бор қувончингни бир зумда йўққа чиқаради-қўяди. ➔

*Таҳририят ихтилофли вазиятларни таҳлил қилишда иштирок этмайди ва уларни ҳал қилишда кўмаклашишга ваколатли эмас.

Мавзувий сонни Ирина ГРЕБЕНЮК олиб боради.



Кўмитанинг реклама фаолиятини назорат қилиш ва истеъмолчилар ҳуқуқларини ҳимоя қилиш бошқармаси бошлигининг ўринбосари Акбаржон АБДУРАЗЗОҚОВ

билан кўп квартиралари уй муаммоларини қай йўсинда ҳал этиш, бунинг учун нималарни билиш ва қандай чоралар кўриш хусусида суҳбатлашдик.

ДАСТУР ЯКУНЛАНДИ, ЁРДАМ КЎРСАТИШ ЭСА ДАВОМ ЭТМОҚДА

Уй-жой ва коммунал хўжалиги бағоят мураккаб соҳа. Шу боис мамлакатимизда уни ривожлантиришга, шу жумладан уй-жой фонди таъминоти масалаларига катта эътибор бериб келинмоқда. Хусусан, ХУМШларнинг самарали фаолияти учун шарт-шароит яратишга, кўрсатилаётган хизматлар сифатини оширишга қаратилган бир қанча қонун ҳужжатлари ва норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар қабул қилинди, 1991 йилга қадар қурилган кўп квартиралари уйларни капитал таъмирлаш дастурлари тасдиқланди ва амалга оширилди, бошқа чора-тадбирлар кўрилмоқда.

Шу билан бирга фуқаролардан Кўмитага келиб тушаётган мурожаатлар ва шикоятларни ўрганиш соҳада ҳамон жиддий муаммолар борлигидан далолат бермоқда. Улар асосан ХУМШ раҳбарлари билан аъзолари ўртасидаги муносабатларга, умумий мол-мулк таъминотига тааллуқлидир.

Шикоятларнинг энг кўп қисми томни таъмирлаш билан, аниқроқ қилиб айтганда, ширкатда маблағ йўқлиги ёхуд ХУМШ раҳбарлари ўз бурчларига ноҳалол муносабатда бўлганликлари сабабли томни таъмирлашнинг иложсизлиги билан боғлиқдир. Истеъмолчилар ўз мурожаатларида кўтараётган масалалар орасида лифтларга қониқарсиз хизмат кўрсатилаётганлиги; маиший чиқиндилар вақтида олиб кетилмаётганлиги ва уй атрофи ҳудуди вақтида тозаланмаётганлиги; уйнинг ички тизимлари ишдан чиққанлиги; мажбурий бадал миқдорлари асоссиз равишда ошириб юборилганлиги ва

бундай бадал амалий ишлар билан мустаҳкамланмаётганлиги; ширкат раҳбарлари ишидан кўнгил тўлмаётганлиги; ХУМШда умумий йиғилишлар ўтказилмаслиги ва бошқа қатор масалалар бор.

Уй томини капитал таъмирлаш катта маблағ ва профессионал ёндашувни талаб этувчи серчиқим ишлардан биридир. Молиявий ҳолати яхши бўлмаган ширкатларнинг чўнтаги кўпинча бундай ишни кўтармайди. Томни таъмирлаш жиддий муносабатни талаб этади. Енгилтаклик ва беписандлик кетмайди бу ишда. Агар масаланинг бу жиҳатларига тўғри баҳо берилмаса, оқибати ҳам яхши бўлмайди. Юқорида айтилганидек, уйни жонли организмга муқояса қилинса, том бу кўп қаватли уйнинг боши ҳисобланади. Бош эса совуқдан, қор ва ёғингарчиликлардан яхши ҳимояланган бўлиши лозим. Акс ҳолда кўнгилсизлик рўй беради – уй «шамоллаб қолиши», «касалга чалиниши» мумкин. Шу зайил галва катталашиб кетиши ҳеч гап эмас.

Баъзан маблағ йўқлиги сабабли, бир чеккаси тежамкорликни кўзлаб, ширкатлар томни қисман таъмирлайдилар, кўпроқ сув ўтаётган жойларнинг ўзини ямаган бўладилар. Вақтинчалик чора дея томга арзон баҳо, сифатсиз материаллар ёпаверишади. Аммо дастлабки ёғингарчиликдаёқ ҳаммасини қайтадан бошлашга тўғри келади. Хуллас, муаммони бу йўсинда ҳал этишнинг оқибати аён – пуллар ҳавога совурилади. Аслида томни ямаш ишларига ҳам капитал таъмирланганидагидек, масъулият билан ёндашмоқ зарур. Одамлар бунга керакли пул тўплагунча, эҳ-ҳе қанча вақт ўтади. Таъмирлаш билан боғлиқ баъзи ишлар кўл учидан, юзаки ўтказилган бўлса, бу билан муаммо ечим топмайди. Бундай ёндашув муаммони чуқурлаштиради, холос. Одамлар эса ҳамон норозилигича қолади ва турли идораларга шикоят йўллайверади.

Ширкатда томни таъмирлаш билан боғлиқ кўнгилсиз вазият нима сабабдан содир бўлганлигини аниқлашга ҳаракат қиламиз. Тўғри, хусусий уй-жой мулкдорлари уйдаги умумий мол-мулк ҳақида ўзлари ғамхўрлик қилиш-

лари, таъминотини ҳам зиммага олишлари керак. Баъзан шундай ҳам бўладики, ширкатга инсофсиз, масъулиятсиз одам бош бўлиб қолади ва «амал курсиси»дан жилишни асло истамаслиги боис ХУМШ аъзолари уни қайта сайлаш юзасидан ўзларига қонунчилик асосида берилган ҳуқуқдан фойдалана олмайдилар. Ҳолбуки, одамларни қишда иссиқсиз ёки томидан чакка ўтаётган ҳолатда қолдириш мумкин эмас.

Бу таҳлит шикоятлар маҳаллий давлат ҳокимияти органлари кўмагида ҳал этилади. Уй-жой кодексининг (бундан буён матнда Кодекс деб юритилади) 5-моддасига мувофиқ мазкур органлар уй-жой тўғрисидаги қонун ҳужжатларининг ижросини таъминлаш, уй-жой фондини ва коммунал объектиларни бошқаришни ташкил этиш, уй-жой фондидан фойдаланилиши ва унинг асралиши, аҳолига кўрсатиладиган коммунал хизматлар сифати устидан назоратни таъминлаш ва бошқа масалалар учун жавоб берадилар.

Бундан ташқари, «Хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкатлари тўғрисида»ги Қонуннинг (бундан буён матнда Қонун деб юритилади) 7-моддасига мувофиқ давлат ширкатларнинг ва ширкат аъзоларининг ҳуқуқлари таъминланиши ҳамда қонуний манфаатлари ҳимоя қилинишини таъминлайди. Давлат ХУМШлар фаолиятини қуйидаги йўллар билан қўллаб-қувватлайди:

- уй-жой соҳасида норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар, шу жумладан стандартлар қабул қилиш;
- коммунал хизматларга ҳақ тўлаш тизимини такомиллаштириш;
- уй-жой-коммунал соҳасида хизматлар кўрсатишда рақобатни ривожлантириш учун шароитлар яратиш;
- имтиёзлар ва кредитлар бериш;
- таъмирлаш-тиклаш ишлари учун бюджет ссудалари бериш;
- кўп квартиралари уйларни сақлаш ва коммунал хизматларга ҳақ тўлашда кам таъминланган оилаларга ёрдам кўрсатиш;
- доимий фойдаланиш ҳуқуқи асосида ер участкалари бериш;
- алоҳида дастурлар қабул қилиш ва қонун ҳужжатларига мувофиқ бошқа чора-тадбирлар кўриш.

Мавзувий сонни Ирина ГРЕБЕНЮК олиб боради.

Давлат 1991 йилга қадар қурилган кўп квартирали уйларни таъмирлаш юзасидан аҳолига 2011 йилга қадар кенг кўламда ёрдам кўрсатиб келди. Уйларнинг капитал таъмирланишига уй қийматининг 70 фоизи миқдорида мамлакат бюджетидан маблағ ажратилди. 30 фоизини ХУМШ аъзолари киритмоғи лозим. Ширкатларни анча кенг кўламда қўллаб-қувватлаш билан бир қаторда бу йўсиндаги ёндашув ташаббускорликни рағбатлантириб юборди. Кимдир қаёқдандир келиб ёрдам беришига умид тутмай ва қўл қовуштириб ўтирмай, ўз уйлари таъмиро-ти учун маблағ тўплаб, мажбурий бадалларни вақтида тўлаш зарурлиги хусусида кўни-кўшнилар ўртасида тушунтириш ишлари олиб борилган уйлар давлат ёрдамидан баҳраманд бўлди. Дастур поёнига етган бўлса-да, туман ҳокимликлари, ҳомийлар йўли билан ёрдам кўрсатиш давом этмоқда. Банклар ширкатларга катта мадад бермоқдалар. Бугунги кунда ХУМШларга капитал таъмирлаш учун кредит ажратиш ишлари бошланиб кетди. Давлат ва ҳомийлик ёрдами аввалгидек аҳолиси маблағни самарали тасарруф эта оладиган, ўз маблағларини ҳам қўшадиган уйларга берилмоқда.

Томлардан чакка ўтишига шу уйда яшайдиганларнинг ўзи ҳам сабабчи бўлиши мумкин. Бир уйдан ташкил топган ХУМШ аъзолари уй йўлаклари томига ёпилган шиферларнинг ҳолатидан шикоят қилишган экан. Мурожаатни жойнинг ўзига бориб ўргандик. Томга кўтарилсак, шиферларнинг аксарияти синиб ётибди. Маълум бўлдики, хоҳлаган одам унинг устидан юраверар экан. Кимдир кабель телевидениеси антеннасини ўрнатиш учун уста билан бирга шиферли томга чиққан бўлса, бошқалар уларнинг бу «сайри» оқибатини – шиферларнинг синиб ётганлигини ўз кўзлари билан кўриш учун томга чиқишган. Афтидан, энг аввало мулкдорларнинг ўзлари томга эҳтиёткорлик билан муносабатда бўлишлари, унинг бут сақланишини ўйлашлари керак. Ширкат бошқаруви умумий мол-мулк асралишини таъминлаш қоидаларини ишлаб чиқиши мумкин, уни ХУМШ аъзолари умумий

йиғилишда тасдиқлаб олишлари керак. Бу қоидаларда томларнинг бут сақланиши учун жавобгарликни ҳам назарда тутса бўлади. Уй аҳли антенналарни томдан олиб ташлаб, балконларга ўрнатиш ёки деразанинг ташқарисига монтаж қилишга қарор қилди. Томнинг кабель телевидениеси антенналарини ўрнатиш учун фойдаланилган қисми хусусида ҳам шу уйда яшайдиганлар қарор қабул қилишса тўғри бўларди. Бунда шуни унутмаслик керакки, ширкат кабель телевидениеси студияси билан умумий мол-мулкнинг бир қисми ижараси юзасидан шартнома тузиш ва шу йўл билан уй бюджетига қўшимча даромад олиш ҳуқуқига эга. Шартномада томинг бут сақланиши учун жавобгарлик масаласи кўрсатиб ўтилмоғи керак.

Кўп квартирали уйнинг бут сақланиши билан боғлиқ яна бир жиддий масала хоналарнинг қайта режалаштирилишидир. **Баъзан шундай манзарани кузатиш мумкин: муайян турар жой эгаси квартирасида ўзи учун қулай шароит яратишни кўзлаб ўзбошимчалик билан қайта режалаштиришни амалга оширади, деворларни, баъзан эсатаянч деворларни бузиб олиб ташлайди, иссиқлик таъминоти қувурларининг лойихадаги ҳолатини, дераза ва эшик ромларининг жойини ўзгартиради, газ, иссиқлик қувурлари ва водопроводларни балконга олиб чиқади. Бундай ўзбошимчалик қурилиш нормалари ва қоидаларини кўпол тарзда бузишдир.** Шуни унутмаслик керакки, бу хил ишлар қатъий белгиланган тартибда амалга оширилмоғи лозим. Бундай ишларни ўтказиш учун ваколатли органларнинг рухсатномасини олиш керак. Акс ҳолда уйга, уй-жой мулкдорларининг умумий мол-мулкига жиддий шикаст етиши ҳам ҳеч гап эмас. **Кодекснинг 24-моддасига кўра кўп квартирали уйдаги квартира мулкдори ўзига қарашли жойни ўзбошимчалик билан қайта қурган ёки ўзгартирган бўлса-ю, маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг тегишли рухсатномасини олмаган бўлса, конун ҳужжатларида белгиланган тартибда жавоб-**

гар бўлади ҳамда бу жойни ўз хисобидан аввалги ҳолатига келтириши шарт.

Қайта режалаштириш ҳаракати-га тушиб қолган уй-жой мулкдорлари энг аввало ўз ХУМШларига мурожаат этиб, уни режаларидан хабардор қилишлари лозим. Бу нарса Қонуннинг 15-моддасида ҳам назарда тутилган. Унда белгиланишича, ширкат умумий мол-мулкни асрашни таъминлаш мақсадида мулкдорларнинг жойларини белгиланган тартибда қайта қуриш, ўзгартириш, қайта жиҳозлашни келишиб олишни амалга оширади.

ПУЛЛАРИМИЗ ҚАЁҚҚА ГУМДОН БЎЛДИ?

ХУМШ тўғрисидаги қонун ҳужжатлари талаблари бузилиши билан боғлиқ мурожаатлар таҳлили шундан далолат берадики, одамлар ўз ҳуқуқлари ва мажбуриятларидан яхши хабардор бўлсалар, фаол фуқаролик позициясида қатъий туриб, масъулиятли бўлсалар, аҳил, жипс ва ташаббускор бўлсалар, юқорида айтилган ҳолатлар бўлмайди. Маълумки, одамлар талаб қилишни билишадди, аммо ўзи яшайдиган уй учун нима қилдим ёки нима қилган бўлардим деган савол беришни ўзига эп билмайдилар.

Жойлардан келаётган мурожаатларда пулларимиз қаёққа гумдон бўлди деган савол кўп учрайди. ХУМШ раҳбарлари буни уй-жой ва коммунал соҳага хос одадий ҳол деб ҳисоблайди. Одамлар ХУМШга берган аризалари натижасиз қолаётганлигини, бадаллари эвазига амалга оширилиши лозим бўлган ишлар қилинмаётганлиги, ширкат раҳбарлари маблағларни белгиланган жойга ишлатмаётганлигидан нолийдилар. Шунинг давоми ўларок, ширкат томни, иссиқлик таъминоти тизимлари ва ҳоказоларни таъмирлаб бермагунча, бадал тўламаймиз дейилади. Уларни маълум маънода тушуниш мумкин. Ҳамонки, умумий мол-мулкни асрашни таъминлаш учун бадал тўлаётган эканлар, ўз пуллари эвазига уйлари иссиқ бўлишини, томдан чакка ўтмаслигини, йўлаклар, уйга туташ ҳудудлар озода ва ораста бўлишини,

Мавзувий сонни Ирина ГРЕБЕНЮК олиб боради.



маблағлари сарфиёти очик ва ошкора бўлишини истайдилар. Аммо умумий мол-мулк асралиши таъминоти бадаллари вақтида тўланмаган экан, қайси маблағлар ҳисобидан: уйга ва унинг атрофидаги ҳудудга хизмат кўрсатилади, таъмирлаш ишлари амалга оширилади? Бадаллар ана шу сарф-харажатларнинг ҳаммасини қопламоғи керак. Дарвоқе, бадаллар **ҳар ойда**, тугаган ойдан кейинги ойнинг **10 кунидан кечиктирмай, тўланмоғи лозим**.

Муайян уй аҳли бадал тўлашни тўхтатиш билан моҳиятан ўзини жазолаган бўлади. Кўпгина ширкатлар квартира мулкдорларининг қарзи кўпайиб, катталашиб кетганлиги сабабли картотекага ўтиради, бу эса уларнинг фаолиятини фалаж қилиб қўяди. Кўниқўшнилари масъулиятсизлиги жабрини инсофли тўловчилар тортади.

Баъзан биздан ХУМШ молия-хўжалик фаолиятини текшириб беришни сўрашади. Лекин бу иш бизнинг ваколатимизга кирмайди. Уларга бу ХУМШ тафтиш комиссиясининг иши эканлигини тушунтирамиз, лекин кўпчилик ўзлари яшаётган уйда тафтиш комиссияси борлигини ҳам, у нима билан шуғулланишини ҳам билмайди. Ҳолбуки, қонун ҳужжатларига мувофиқ тафтиш комиссияси ҳар бир ХУМШда ширкат фаолияти устидан жамоат назоратини олиб борувчи орган бўлиб қолиши керак.

Бугунги кунда кўп квартиралар уйларда ижарачилар кўп. Квартирада яшовчилар мунтазам равишда ўзгариб туради. Қўшнинг ким эканлигини яхшироқ билиб олгунингча квартирада бошқаси пайдо бўлиб қолади. Уларнинг аксарияти уйда вақтинча яшаш зиммага ҳеч қанақа мажбурият юкламайди деб ҳисоблайдилар. Шу сабабли ҳам Турар жойлар ва уйга туташ ҳудудларни асраш ҳамда улардан фойдаланиш қоидаларини¹ бузаверадилар: сув тошириб юборадилар, ахлат бостириб юборадилар, ҳашарларга чиқмайдилар, кечқурунлари сершовқин зиёфатлар ўтказадилар, ён қўшнилари танбеҳига эътибор қил-

майдилар. Ижарачилар ана шу Қоидаларга риоя этиши учун жавобгарлик Қонунга мувофиқ квартира эгасининг зиммасидадир.

ШИКОЯТНИ ЙЎҚ ҚИЛСАК, МУАММО ҲАМ ЎЗ-ЎЗИДАН ЙЎҚ БЎЛАДИ

Кўп қаватли уйда яшайдиганлар кўпинча ХУМШ раисларидан нолиб юрадилар, уларнинг зиммадаги мажбуриятни бажармаётганликлари, хизмат мавқеини суиистеъмол қилаётганликлари, мулкдорларнинг бадалларини ўз ўрнида ишлатмаётганликларидан, нақд маблағларни кассага киритмай, йиғиб олишларидан ранжийдилар. Ҳолбуки мамлакат Президентининг «Коммунал хизматлар тарифларининг асоссиз равишда ўсиб кетишига йўл қўймаслик ҳамда улар учун ўз вақтида ва тўлиқ ҳисоб-китоб қилиниши учун истеъмолчиларнинг масъулиятини ошириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги 11.02.2005 йилдаги ПҚ-5-сон қарорига кўра ширкатлар ва коммунал хизматлар кўрсатиш корхоналарининг улар томонидан кўрсатилган коммунал хизматлар, шу жумладан уй-жойларнинг эксплуатация харажатлари учун аҳолидан нақд пул маблағларини кассаларни четлаб ўтган ҳолда мустақил йиғиши тақиқланади.

Кўмитага келган мурожаатларда ширкатларда умумий йиғилишлар ўтказилмаётганлигига оид шикоятлар ҳам учрайди. Ҳолбуки ХУМШ фаолиятининг муваффақиятли бўлиши кўп жиҳатдан ўз-ўзини бошқарувнинг бир тарафи бўлмиш квартира мулкдорларининг умумий йиғилишларда қанчалик фаол иштирок этишига боғлиқ. Уй аҳллари бундай йиғилишларда ХУМШ фаолиятига тааллуқли муҳим қарорларни, шу жумладан иш режаларини, даромадлар ва харажатлар сметасини, бадал миқдорини, раис ҳисоботини тасдиқлашлари, бошқарув аъзоларини, ХУМШ раисини сайлашлари керак.

Кўпчилик бир неча уйни бирлаштирган ХУМШда ширкат аъзоларининг умумий йиғилишини ўтказишдан аввал ҳар

бир уйдаги жой мулкдорларининг мажлисларини ўтказиш зарурлигини билмайди. Қонуннинг 23-моддасида кўрсатиб ўтилганидек, ширкатдаги ҳар бир уйнинг жой мулкдорлари йиғилиши умумий мол-мулкни, ширкатнинг ер участкасини ва мол-мулкни сақлаш ишлари режасининг бир қисми сифатида ҳар бир уйдаги умумий мол-мулкни сақлаш ишлари режасини тасдиқлаш, ширкатнинг даромадлар ва харажатлар сметасининг бир қисми тариқасида ҳар бир уйдаги умумий мол-мулкни сақлашга тааллуқли даромадлар ва харажатлар сметасини, умумий мол-мулкни сақлаш ишлари режаларининг ҳамда даромадлар ва харажатлар сметаларининг ижросига доир ҳисоботни тасдиқлаш ҳақида қарорлар қабул қилади. Таассуфки, ХУМШ таркибига кирувчи уйларнинг ҳар бирида бундай йиғилиш ўтказишга эътибор қилинмайди, бу эса ширкатнинг самарали фаолиятига салбий таъсир кўрсатади.

Ширкат аъзоларини қониқтирмаётган раисни амалдаги қонун ҳужжатларига мувофиқ қайта сайлаш йўли билан ўзгартиришни тавсия қилганимизда ҳеч ким бу масъулиятни ўз зиммасига олишни истамаяпти деган гапларни бот-бот эшитамиз. Негаки уйни батартиб ҳолга келтириш ва соз ҳолатда сақлаб туриш машаққатли, таъбир жоиз бўлса, раҳмат эшитмайдиган иш. Уй аҳли ширкатларига раис бўлишини маъқул кўраётган киши кўниқўшнилари чинакам ёрдам бериб, елкамаелка туриб мададкор бўлишини ҳис этсалар, таклифни рад этмаган бўлардилар.

Ширкат раислари одамларнинг мурожаатларига кўп ҳолларда беписандлик билан қарайдилар, муаммони ҳал этиш ўрнига шикоятни йўқ қилиш ёки бости-бости қилиш тадориғини кўрадилар. Кейинчалик амал-тақал қилиб ўтказилган таъмирлаш асносида бажарилган ишлар ҳақидаги даълолатномани ХУМШ аъзоларисиз, улар пировард натижани назорат қила олмасин дея кўпинча ўзлари имзолаб қўя қоладилар. Шундай ҳам бўладикки, масъулиятсиз, лўттибоз раис масаласини ҳал этишга квартира мулкдорлари-

¹Вазирлар Маҳкамасининг 28.06.1994 йилдаги 325-сон қарорига 3-илова.

Мавзувий сонни Ирина ГРЕБЕНЮК олиб боради.

нинг чоғлари келмайди. Айтайлик, у эгаллаб ўтирган курсисига қаттиқ ёпишиб олган, жойини бўшатиб бермоқчи эмас, қайта сайлашга оид умумий йиғилиш қарорини писанд қилмайди, янги сайланган раҳбарга ҳужжатларни, муҳрни топширишни истамайди. Бундай ҳолларда уй аҳли қонун ҳужжатларига мувофиқ судга мурожаат этиши мумкин. Бундан ташқари, Қонуннинг 19-моддасида белгиланганидек, бошқарув раиси ва бошқарувчи (ижрочи директор) ширкат аъзоларининг ҳуқуқлари ва қонуний манфаатларига риоя этмаган тақдирда, маҳаллий давлат ҳокимияти органи бошқарув раисини чақириб олиш ҳамда бошқарувчини (ижрочи директорни) лавозимидан озод қилиш тўғрисида таклиф, шунингдек ана шу лавозимларга номзодлар бўйича тавсия киритишга ҳақли. Қонуннинг 20-моддасида назарда тутилишича, ширкат қонун ҳужжатларининг бузилишига йўл қўйган тақдирда ХУМШ аъзоларининг навбатдан ташқари умумий йиғилиши маҳаллий давлат ҳокимияти органлари томонидан чақирилиши мумкин.

Уй-жой ва коммунал соҳага тааллуқли қатор масалаларни ҳал этишда фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органлари яхши роль ўйнамоқда. Мамлакатимизда бағоят нодир институт – маҳалла институти барпо топган бўлиб, бугунги кунда у кўпгина ижтимоий-сиёсий вазифаларни ҳал этмоқда, аҳолининг ижтимоий эҳтиёжманд қатламларига турар жой ва маиший шароитларни яхшилаш, ҳудудларни ободонлаштиришда ёрдам бермоқда. Кодекснинг 6-моддасига биноан фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органлари фуқароларга уй-жой фондидан фойдаланишда ҳамда унинг сақланишини таъминлашда кўмаклашади, иморат қуриш ва уй ён-атрофини сақлаш қоидаларига риоя этилиши устидан жамоатчилик назоратини ва бошқа қатор ишларни амалга оширади. Аҳоли уй асралишини таъминлаш, уйни таъмирлаш, коммунал хизматлар кўрсатиш билан боғлиқ масалаларни ҳал этишда маҳалла фуқаролар йиғинларига берилган ваколатлар ва имкониятлардан кенгроқ фойдаланиши лозим.


Кўпинча ечимини кутаётган долзарб масалалар юзасидан одамлар ё ХУМШга, ёки коммунал хизмат идораларига мурожаат этадилар. Улар эса турли баҳоналар билан зиммаларидаги мажбуриятни бажаришдан бўйин товлашга ҳаракат қиладилар. Бундай ҳолларда маҳалла фуқаролар йиғини вакилларининг масалани кўриб чиқишдаги иштироки уни ҳал этишни тезлаштиради, ХУМШ раислари ва хизмат кўрсатувчиларни ҳушёр торттириб, тартибга риоя этишга ундайди.

БОР ОТАНГА, БОР ОНАНГА ДЕЙИШ БИЛАН ИШ БИТМАЙДИ

Аҳолидан ХУМШ, уй-жой мулкдорлари ва коммунал хизматлар кўрсатувчилар (етказиб берувчилар) ўртасидаги ўзаро муносабатларга тааллуқли кўп мурожаатлар тушади. Бу борада келиб чиқаётган муаммоларнинг сабаби тарафларнинг ўз ҳуқуқлари ва мажбуриятларидан етарлича хабардор эмаслиги ҳамда истеъмолчиларнинг ҳуқуқларини бузишларидадир. Кўп қаватли уйга иссиқлик берилмаслиги одатий манзара тусини олган дейиш мумкин. Бундай кезлари одамлар ширкатга шикоят қилишади, ширкат эса айбни иссиқлик етказиб берувчиларга тўнкаб қўя қолади. Ҳолбуки муаммо у тарафнинг айби билан ҳам, бу тарафнинг айби билан ҳам келиб чиққан бўлиши мумкин. Иссиқлик етказиб берувчилар жой мулкдорларининг мурожаати асосида уйга кираверишда иссиқлик энергиясини ўлчаб кўргач, иссиқлик тўлиқ ҳажмда, нормативларга мувофиқ бўлган сифатда етказиб берилаяпти деб тасдиқлайдилар. Ана шунда сабабни уйнинг ички умумий тармоқларидан излаш керак бўлади. Негаки бу тармоқлар таъмирталаб ёки ўзгартрилишга муҳтож эканлиги аён бўлади.

Сергели туманидаги бир ширкатни мисол қилиб келтириш мумкин. Уйда узоқ вақт мобайнида иссиқлик бўлмаган. Уй аҳли ХУМШ раиси билан биргаликда бу хусусда далолатнома тузиб, уни иссиқлик энергияси идорасига йўллаганлар. Бироқ иссиқлик етказиб берувчилар бунга ширкат айбдор,

уйнинг ички тизими қувурлари тикилиб ётибди деб жавоб беришган ва ХУМШ аҳоли билан қайта ҳисоб-китоб қилсин деб айтишган. Ширкат раиси ХУМШ иссиқлик таъминотининг эски тизим қувурларини янги пластик қувурларга ўзгартирган, шу сабабли айб бизда эмас деб эътироз билдирган. Далолатнома тузиб яна иссиқлик энергияси идорасига беришган. Уйнинг ички тизими соз ишламоқда. Демак, сабаб бошқа ёқда. Иссиқлик энергияси идораси иссиқлик таъминоти қувурларини ўзгартиргану ички тизимга уламаган экан. Хуллас, иссиқлик етказиб берувчиларга кўрсатилмаган хизмат учун мазкур уйда яшайдиганларнинг ҳаммаси билан қайта ҳисоб-китоб қилишдан бошқа илож қолмади.

Яна бир муаммо аҳоли томонидан бажарилган хизматлар учун қайта ҳисоб-китоб ўтказиш билан боғлиқдир. Масалан, уйнинг техник ҳолати ниҳоятда ачинарли. Таъмирлаш сув билан ҳаводек зарур, бу ишни сира кечиктириб бўлмайди. Аммо ширкат қарзга ботиб қолган, бундай ишга қурби келмайди. Одамлар бу ишни ўзлари амалга оширишни таклиф этмоқдалар. Биргина шарт мажбурий бадалларнинг бир қисмини тўлашнинг пул шаклини умумий харажатлардаги иштирокнинг бу йўсиндаги турига алмаштириш керак. Қонуннинг 30-моддаси шундай қилишга йўл беради. Бунда одамлар ўз ҳисобларидан қурилиш материаллари сотиб оладилар (ширкат қаердан сотиб олиш яхши эканлиги ҳақида маслаҳат бериши мумкин). Ишни ширкат мутахассислари, бошқарувчи компания ёки пудратчилар бажариб беради, ХУМШ харажатлар қисмини қайта ҳисоб-китоб қиладилар. Аммо раис оғизда маъқуллаб, кейин гапидан тонмаслиги учун муайян механизмга риоя этиш шарт (*Мулкдор мажбурий бадалларининг бир қисмини унинг умумий харажатларда иштирокининг бошқа турларига алмаштиришда харажатларнинг тахминий кетма-кетлиги «Норма маслаҳатчи»нинг 11.09.2012 йилдаги 36 (373)-сонидagi Мавзувий сонда эълон қилинган*). 

Мавзувий сонни Ирина ГРЕБЕНЮК олиб боради.



Ширкат таъмирлаш учун жой мулкдорлари қандай материаллар сотиб олганлигидан, ишни кимлар бажаришидан хабардор бўлиши шарт. Борди-ю, улар сифатсиз материал сотиб олишган бўлса, иш ижрочиларининг малакаси шубҳалантирса, ширкат раиси қайта ҳисобкитоб қилишни рад этиши мумкин, чунки бу ҳолатдаги ишни қайтадан қилишга тўғри келади – бу эса ХУМШ учун янги сарф-харажат демакдир. Мирзо Улуғбек туманидаги бир ширкатни мисол қилиб кўрсатиш мумкин: уларда капитал таъмирлаш ишлари доирасида иситиш тизимидаги қувурларни пластик қувурларга алмаштиришган. Иссиқлик берилганда қувурлар ёрилиб кетиб, пастки қаватда яшайдиган квартираларни сув босган. Маълум бўлишича, пудратчи арзонбаҳо, сифатсиз, сертификатланмаган қувурлар ишлатган экан. Ёки бошқа бир мисол. Юнусобод туманида кўп қаватли уйнинг томини жорий таъмирлаш хусусий тадбиркорлар томонидан бажарилган (уй аҳли уларни газетадаги реклама бўйича топишган экан). Шартлашган пудратчилар қолиб, ишни бутунлай бошқалар бажарган. Таъмирлаш кўнгилдагидек бормаётганлигини кўриб эътироз билдирилганда, бригада бошлиғи ёқмаса, одамларимни умуман олиб кетаман деб дағдаға қилган, шундай қилган ҳам. Агар таъмирлаш бошлангунга қадар томнинг бир еридан чакка ўтган бўлса, таъмирлашдан кейин икки жойидан чакка ўтадиган бўлиб қолган. Бу ҳол ширкат ишни бажаришга одамлар кимни ёллаганликларидан хабардор бўлиши лозимлигини, шунингдек ижрочилар билан шартнома тузаётганда иш сифатсиз бажарилган тақдирда кимга даъво қилиш (суд тартибида даъво тақдим этиш) мумкинлигини назарда тутиш зарурлигини кўрсатади.

**ШОҲОНА УЙ
КЕРАКМИ ЁКИ
ХЎЖАСИЗЛИККА
КЎЙИЛГАН ҲАЙКАЛ?**

Кўп қаватли уй куз-қиш даври-

га қандай тайёрланганлиги, иссиқлик тизими қувурларини ювиш қандай ўтказилганлиги, бунда нормативларга риоя этилган-этилмаганлиги, иш талаб даражасида бажарилганлиги ёки қўл учидан қилинганлиги билан боғлиқ масала ҳам жуда муҳим. **Уч йилда камида бир марта квартиралардаги радиаторлар ювилиши мақсадга мувофиқдир.** Одамлар бу ишни назорат қилишлари зарур. Негаки ўзлари яшайдиган квартиралар иссиқ бўлиши маълум маънода шунга боғлиқдир. Кўп квартирали уйларнинг кўпчилиги қиш кезлари қувурлардан сувни оқизиш қўйиш ҳисобига исийди. Бу Иссиқлик энергиясидан фойдаланиш қоидаларини² кўпол тарзда бузишдир. Бунинг устига иссиқлик таъминоти корхоналари уйлар иссиқ бўлиши муаммосини тўғри йўсинда ҳал этиши лозим бўлган ХУМШ раҳбарларига нисбатан чора кўриш ўрнига юқорида айтилган ҳолатга кўз юмиб қўя қоладилар.

Кўп квартирали уйлардаги нормал иссиқлик таъминоти иссиқлик узелларининг ҳолатига ҳам боғлиқдир. Бироқ бундай узеллар асралишини таъминлаш учун ким жавоб бериши масаласи, гарчи 2007 йили тарафларнинг масъулиятини белгилаб берган ҳужжат қабул қилинган бўлса-да, ҳамон ҳал бўлмади турибди. Бу Хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкатлари ва коммунал хизматлар кўрсатувчилар ўртасида мулкнинг бўлиниш чегаралари ҳамда муҳандислик коммуникацияларини сақлаш учун жавобгарлик тўғрисидаги низомга³ (бундан буён матнда Низом деб юритилади) мувофиқ иссиқлик тармоқлари иссиқлик етказиб берувчига тегишли, бинобарин уларнинг асралишини таъминлаш ҳам шулар зиммасида. Бироқ мазкур норматив ҳужжат қабул қилинганидан кейин ҳам ҳеч нарса ўзгармади. Иссиқлик етказиб берувчилар Низом бошқа бир қанча қонун ҳужжатларига зид деган рўқач билан иссиқлик узеллари асралишини таъминлаш учун жавоб беришни хоҳламаптилар. Иссиқлик узеллари иссиқлик таъминоти ти-

зимидан муҳим бўгин бўлиб, уларнинг асралишини таъминлаш катта харажат талаб қилади. Шу боис бу харажат кимнинг гарданига тушиши керак эканлиги масаласи муаммо бўлиб турибди. Уй иссиқсиз қолмаслиги учун ширкатлар иссиқлик узеллари асралишини таъминлаш юқини зиммага олишга мажбур бўлмоқдалар. **Демак, ҳужжат ишламаяпти, унга амал қилинмаяпти, муаммо очик қолмоқда. Шундай экан, уни ҳуқуқий майдонда ҳал этиш, бинобарин ё Низом талаблари бажарилишини талаб қилиш, ёки унга тегишли ўзгартишлар киритилишини таъминлаш зарур.**

Жой мулкдорларидан олинган баъзи мурожаатларда кўп квартирали уйларда лифт қониқарли ишламаётганлиги айтилади. Одатда, бунинг сабаблари бир нечта бўлади. Бир тарафдан, лифт хўжалиги кўп йил ишлатилганлиги оқибатида бирмунча путурдан кетган, кўтаргич таъмирталаб, ширкатда эса бунга маблағ йўқ. ХУМШлардан бири лифтларга хизмати кўрсатувчи корхонага хизмати учун ҳақ тўлай олмагач, жорий йилнинг январидан бошлаб лифт ишламай қўйган. Маълум бўлишича, бунинг сабаби лифтга хизмат кўрсатувчи, унга қараб турувчи ходим йўқлигида экан. Натижада мутахассис топиб, кўтаргич ишлатиб юборилди. Бироқ баъзи ХУМШларда маблағни тежаймиз деган ниятда лифтга қараб туриш, унга хизмат кўрсатиш учун бу ишга алоқаси бўлмаган одамларни ёллаверишади. Ҳамонки гап одамларнинг хавфсизлиги тўғрисида бормоқда экан, «лифтбеги» шу йўналишда таълим олган ва бу иш билан шуғулланишига ижозат этилган бўлиши керак. Лифтларнинг техник ҳолати масаласига келганда, Вазирлар Маҳкамасининг «Республика уй-жой фондининг кўп квартирали уйларида лифт асбоб-ускуналарини янгилаш ва таъмирлаш чоратадбирлари тўғрисида»ги қарори (29.08.2010 йилдаги 191-сон) қабул қилинган бўлиб, унда 1963 та лифтни 2014 йилга қадар алмаштириш, реконструкция қилиш

²Вазирлар Маҳкамасининг 22.08.2009 йилдаги 245-сон қарорига 2-илова.

³«Ўзкоммунахизмат» агентлиги бош директорининг АВ томонидан 27.02.2007 йилда 1659-сон билан рўйхатдан ўтказилган буйруғи билан тасдиқланган.

Мавзувий сонни Ирина ГРЕБЕНЮК олиб боради.

ва таъмирлаш назарда тутилган.

ХУМШ тўғрисидаги қонун ҳужжатларини бузиш ҳолларини кескин камайтириш учун, кўп квартиралари уйларимиз шинам, батартиб, киши кўзини қувонтирадиган бўлиши учун, улар хўжасизликка қўйилган ҳайкалга ўхшаб қолмаслиги учун, одамларнинг кўп қаватли уйлар шоҳона бўлиши ҳақидаги орзуси амалга ошиши, бу йўлда гамхўрлик ва ташаббускорлик кўрсатилиши учун, шикоят ва аризабозликка ўрин қолмаслиги учун нималар қилиш лозим? Қанчалик галати туюлмасин, кўп квартиралари уйлардаги муаммо ва ноқулайликларнинг асосий сабабини шу уйларда яшайдиганларнинг ўзларидан излаш лозим. Негаки бундай сабаб улар зиммага мажбурият олишни, уйга тааллуқли қан-

дай ишлар режалаштирилаётганлигидан хабардор бўлиб туришни истамаётганликларида, қилинаётган ишлар сарф-харажатларини берган бадаллари қоплай олиш-олмаслигига, қизиқмасликларида, бадаллар бўлмаса, иш ҳам бўлмаслигини англаб етмасликларидадир.

Кўмига келиб тушган мурожаатларнинг таҳлили шундан далолат берадики, жой мулкдорлари билан мунтазам равишда тушунтириш ишлари олиб бориш, ХУМШ тўғрисидаги қонун ҳужжатларининг асослари бўйича, энг аввало, мулкдорларнинг ҳуқуқлари ва мажбуриятлари тўғрисидаги нормалар бўйича ялпи саводхонлик юришини бошлаш зарур. Энг яхши ширкатларнинг иш тажрибаси кенг тарғиб қилинмоғи

керак. Ширкат раҳбарлари ҳам, кўп квартиралари фондга хизматга кўрсатувчи бошқарувчи ташкилотлар раҳбарлари ҳам таълимга муҳтож. Бугунги кунда уй-жой хизматлари бозорида рақобат муҳитини шакллантиришда, ширкатларни майдароқ ширкатларга айлантириб, кичик ва битта уйдан иборат ХУМШлар барпо этишда айна шуларга орқа қилинади. Баъзи норматив ҳужжатлар аллақачон эскириб қолганлигидан келиб чиқиб, уй-жой соҳасига оид қонун ҳужжатлари такомиллаштирилмоғи лозим. Башарти кўп қаватли уй муаммолари устма-уст тахлаб чиқилса, энг юқориси одамларга аталган бўлади. Зотан ҳамма нарса уларга боғлиқ. Иш пухта, асосли, ишончли бўлиши уларнинг ўз қўлидадир. ○

Таҳририят почтасидан

КўЧА НОМИ ВА УЙ РАҚАМИ ҚАНДАЙ ЖОЙЛАШТИРИЛИШИ КЕРАК?



Шаҳримизда баъзан керакли уйни топишда қийналасан. Кўп қаватли уйларнинг ҳаммасига ҳам кўча номи ва уй рақами кўрсаткичлари ўрнатилган деб бўлмайди. Айтингчи, уйларга шу хил белгиларни жойлаштиришни тартибга солувчи бирон-бир қоида борми ўзи? Э.Рўзиев. Тошкент шаҳри.

– Уй белгиларини жойлаштириш тартиби Уй-жой фондидан техник фойдаланиш қоидалари ва меъёрлари (АВ томонидан 1.02.1999 йилда 616-сон билан рўйхатдан ўтказилган, бундан кейин 616-сон Қоидалар) билан расамадга солинади.

616-сон Қоидаларнинг 35.2-бандида белгилаб қўйилишича, уй белгилари турар жойларнинг сирт томонига шаҳар ҳокимлиги томонидан тасдиқланган намуна бўйича жойлаштирилмоғи лозим.

Хусусан, шаҳар кўчалари, тор кўчалари, майдонлари ва шу сингарилар номи қайд этилган кўрсаткичлар мавзенинг ҳар иккала тарафидаги чорраҳаларда жойлашган биноларнинг деворларига ўрнатилади. Уларда мавзенинг чекка қисмидан ўрта қисмига қараб йўналтирилган ўқ чизиқлар бўлиши, мавзеда жойлашган энг чекка уйларнинг тартиб рақами кўрсатилиши керак.

Кўча, тор кўча, майдон ва шу сингари ўтиш жойларининг номлари кўрсатилган ёритма чироқлар ва уй рақамлари жуфт рақамли уйларнинг ташқи тарафининг чап томонидан, тоқ рақамли уйларда эса ташқи тарафнинг ўнг томонидан бошлаб жойлаштирилади. Борди-ю, уйда аркали (пештоқли) ки-

риш йўли бўлса, ёритма чироқ кириш йўли бурчагидан 25-30 см оралатиб ўнг тарафга жойлаштирилади. Ёритма чироқ сув қувурлари, пешлавҳалар ва бошқа хил тўсмалар билан тўсиб қўйилмаслиги керак.

Уйларнинг ташқи тарафидаги йирик рақамли белгилар (уй рақамини кўрсатувчи, баландлиги 30-35 см ли рақамлар) алоҳида иморатларга юриш йўлидан уйлар жойлашган ҳудуд ичкарасига қараб изчиллик билан жойлаштириб борилади, бунда улар мавзе ичига кириб бориш бўйича ҳовлиларнинг сирт тарафига чапдан бошлаб ўрнатилади. Бино жуда узун бўлса, унинг ўнг бурчагига худди ўша баландликда кўшимча уй белгиси ўрнатилиши керак. Агар бино мавзе ичига кириб бориш йўлига ёлланмасига (кўндаланг) тушган бўлса, белги ёнлама сиртнинг чап тарафига жойлаштирилади.

Янги иморатлар қурилаётган жойларда, агар мавзенинг ичи кенг бўлса, керакли уйни топиш осон бўлиши учун қурилаётган иморатлар тасвири туширилган ҳамда уй ва корпуслар рақами кўрсатилган кўрсаткич тахталар ўрнатилмоғи керак. ○



Мавзувий сонни Ирина ГРЕБЕНЮК олиб боради.

УЙ ЁНИДА ЁРДАМЧИ ХОНА

? Ширкатимиз умумий мол-мулкка жорий хизмат кўрсатиш ва таъмирлаш учун асбоб-ускуналар ҳамда анжомларни сақлаш жойига эга эмас. Биз уйга туташ ҳудудда ёрдамчи хона қуришимиз мумкинми?

А.Иванова, ширкат бошқаруви аъзоси.

– 616-сон Қоидаларнинг 39.4-бандида назарда тутилишича, уй-жой мулкдорлари томонидан уйга туташ ҳудудда ёрдамчи иморатларни **фақат ҳокимлик ҳузуридаги идоралараро комиссиянинг рухсати билан** қуйидаги ҳолларда барпо этиш мумкин:

участканинг санитария ҳолатини яхшилаш зарур бўлганда;
 ёрдамчи иморатларнинг ўрнини ўзгартириш билан ҳудуднинг ободонлигини оширганда;
 уйда яшовчиларнинг турмушини яхшилаш (тантаналарни ўтказиш учун жамоат марказларини, спорт,

болалар ва хўжалик майдончаларини бунёд этиш ва б.) мақсадида.
 Фақат амалдаги қурилиш, санитария ҳамда ёнғиннинг олдини олиш меъёрлари ва қоидалари талабларига риоя этиш шarti билан бундай иморатларни барпо этишга йўл қўйилади. **○**

Фойдали маслаҳат

АГАР УЙДА ФАВҚУЛОДДА ҲОДИСА ЮЗ БЕРСА

? Бизнинг уйимизда бу ерда яшамайдиган квартира эгалари кўп. Бу ҳолат, албатта, барча кўп қаватли уйларнинг муаммосидир. Кўпинча ана шундай квартира эгалари мажбурий бадаллар бўйича «сурункали» қарздорлар бўладилар. Демак, улар туфайли ХУМШ уйнинг ҳолатини яхшилаш бўйича режалаштирилган муайян ишларни, таъмирлашни ўз вақтида ўтказиш олмайди. Ушбу сабабга кўра уйимизда эски устунларни янги пластик устунларга алмаштириш ишлари тўхтаб қолди. Муаммонинг яна бир жиҳати мавжуд. Яқинда ҳеч ким яшамайдиган квартирада иссиқ сув таъминоти тармоғи ёрилиб кетди. Кўшнилари ҳам, ширкатда ҳам фавқулодда ҳодисага тезда барҳам бериш учун уй эгасининг алоқа боғлаш телефонлари топилмади. Авария натижасида ундан пастдаги 2 квартирага сув тошди. Ўзимизни бундай вазиятлардан қандай ҳимоя қила оламиз?
 А.Потапова. Тошкент шаҳри.

– Бундай фавқулодда ҳодисаларга йўл қўймаслик учун ширкатда жой эгалари, ижарага берувчилар ва ижарачилар тўғрисида алоқа боғлаш ахбороти бўлиши керак. Баъзи ХУМШларда у ёзиб бориладиган махсус журнал мавжуд. Баъзи ширкатларда бошқарув ишлаб чиқадиган, ХУМШ аъзоларининг умумий йиғилиши тасдиқлайдиган жой мулкдорининг анкетаси бўлади. Унда келтириладиган ахборот шошилиш вазиятда квартира эгаси билан тезда боғланиш имконини беради. Қуйида бундай анкетанинг намунасини келтирамиз. **○**

ЖОЙ МУЛҚДОРНИНГ АНКЕТАСИ

Сиздан анкетани тўлдириш ва уни ХУМШ бошқарувига тақдим этишни илтимос қиламиз. Сиз аъзоси бўлган ХУМШ ёнғин, хавфсизликка таҳдид ёки бахтсиз ҳодиса юз берган тақдирда мазкур ахборотга эҳтиёж сезади.

Мулкдор _____ (Ф.И.О.)

Оила аъзолари _____ (Ф.И.О.)

Квартира № _____

Телефон рақамлари: (кундузи) _____ (кечкурун) _____ e-mail: _____

Ёзишмалар учун манзил (агар квартира манзилдан фарқ қилса) _____

Квартира харид қилинган (хусусийлаштирилган) сана _____

Паспорт маълумотлари _____

Агар Сиз квартирани ижарага берган бўлсангиз, қуйидаги маълумотларни кўрсатинг:

Ижарачиларнинг Ф.И.О.си _____

Телефон рақамлари: (кундузи) _____ (кечкурун) _____

Квартирада яшовчиларнинг ҳаммасини санаб ўтинг

Ф.И.О. _____ ёши _____

Фавқулодда вазият юз берган тақдирда қуйидаги шахсга мурожаат қилинг _____ (Ф.И.О.)

(мулкдорга алоқадорлиги _____)

Манзил: _____

Телефон рақамлари: (кундузи) _____ (кечкурун) _____ e-mail: _____

ЖАВОБЛАРИНГИЗ УЧУН РАҲМАТ

Мавзувий сонни Ирина ГРЕБЕНЮК олиб боради.

1-бетда ўтди³.

Энди ҳар ким ўз бошини ишлатиб, кун кўрмоғи керак. Бозорни ўзлаштиришга, унинг тўла ҳуқуқли, обрў-эътиборли қатнашчиси сифатида ном қозонишга, тўлақонли мижозлар доирасини шакллантиришга қанча вақт кераклиги номаълум. Балки Навоий вилоятида ҳозирча бор-йўғи ик-китагина риэлторлик компанияси фаолият юритаётганлигига ҳам шу нарса сабабчидир (ҳар иккаласи ҳам минтақа марказида жойлашган).

Энг катта жумбоқ кўчмас мулк бозорида кўп нарса маълум эмаслигида бўлса керак. Кўпдан буён турар жой ёки тижорат кўчмас мол-мулки сотиб олиш борасида ҳеч қандай муаммо йўқ. Айтиб бериш керакки, бундай бозор нималардан иборат эканлигини, ундаги нарх-наво қанчалик барқарор эканлигини, баҳоларнинг ошиши ёки тушиб кетиши сабаби нимада эканлигини, жорий ҳолатда истеъмол бобида нималарга кўпроқ афзаллик берилаётганлигини тушуниш қийин. Бир сўз билан айтганда, «манзара» ноаён. Кўчмас мулк бозорига икки хил муносабат сабаби ҳам шунда бўлса керак.

Ана шу кемтикликларни риэлторлардан 95ак ким ҳам тўлдирарди дейсиз?! Кўчмас мулк бозори ва риэлторлик фаолияти бўйича «маслаҳат олиш» учун Навоий вилоятида биринчи риэлторлик компанияси сифатида танилган «**Навоий Риэлтор Сервис**» МЧЖ бош директори **Жамшид Ҳамроевга** мурожаат этдик. Бу компания маҳаллий бозорга ўтган йилнинг августида «қадам ранжида» қилган эди. Унинг штатида бештагина ходим бор. Бир йил ичида улар кўчмас мол-мулк олди-сотдиси ва ижараси бўйича 65 та битим тузишибди.

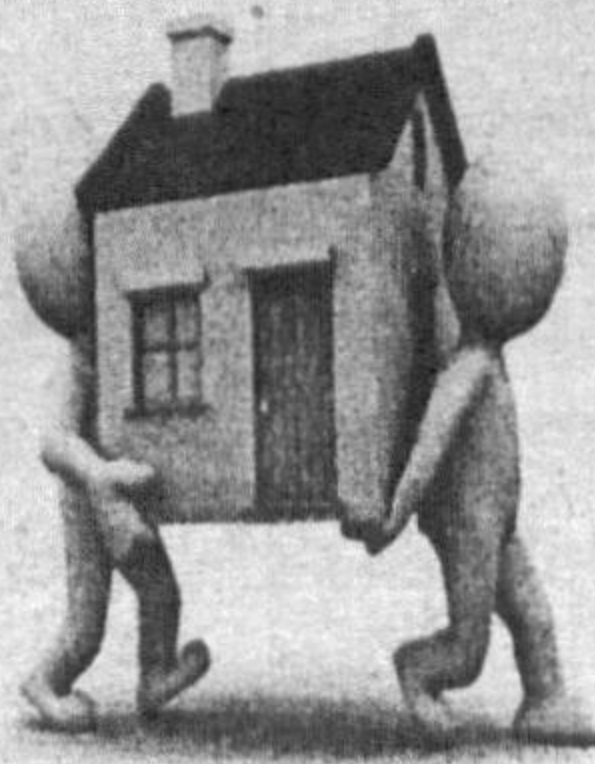
– **Ўтган бир йил ичида ишни тўла ўзлаштириб олган бўлсангиз керак деб ўйлаймиз. Барча ташкилий масалалар ҳам орқада қолди-ёв. Навоий вилоятидаги кўчмас мулк бозори хусусида сизда муайян тасаввур бўлса керак. Шунинг билан ўртоқлашиб, қандайдир маҳаллий ўзига хос жиҳатларини ҳам кўрсатиб ўта оласизми?**

– Бир йил ишлаб қўйган бўлсак ҳам барча ташкилий масалалар тўла йўлга қўйилди деб бўлмайди. Ишимизни бошқариб туривчи Давлат мулки қўмитаси билан аниқлаштириб олинган жиҳатлар бор. Биз уларга ҳисобдоримиз. Аммо қандай маълумотларни қайси муддатда ва қанақа шаклда тақдим этишимиз кераклиги ҳозирча ҳал этилмаган. Вилоятимизнинг кўчмас мулк бозорига келганда, бу хусусда ҳеч нарса дея олмайман, чунки биз ҳозирча минтақа марказидаги бозорнинг ўзида иш олиб бормоқдамиз, чеккароқ жойларга боришимизга ҳали эрта бўлса керак. Кўчмас мулк бозорига ишларнинг аҳолига,

умуман олганда, баҳо бериш осон эмас. Бир йил натижаларига қараб, хулоса қилиш қийин, албатта. Таҳлил қилиш учун маълумот ва ахборотлар тўплашга муайян вақт керак, баҳолаш ва таққослашнинг қандайдир услубияти ҳам бўлиши зарур. Яқин истиқболда ана шуларнинг ҳаммасини қилишга бел боғлаганмиз. Ҳозирча фақат аниқ вазиятлар ҳақида сўз юритиш мумкин.

– **Аниқ вазият ҳақида бўлса, янада яхши. Навоийдаги турар жой бозорига таъриф бериб ўтсангиз. Яқинда тасодифан Навоий шаҳридаги квартиралар Тошкентдагидан қим-**

КЎЧМАС МУЛК БОЗОРИДА РИЭЛТОРЛАР ҚАЧОН ЖАВЛОН УРАДИ?



мат эканлигини билиб қолдим. Одамнинг ишонгиси келмайди. Наҳотки, шундай? Ёки Навоийда тўқиб чиқарилган, лофга ўхшаган нарсами бу?

– Йўқ, бизда чиндан ҳам квартираларнинг баҳоси қимматроқ. Беш қаватли панел типидagi уйдаги квартиралар нархи ўрта ҳисобда 25 мингдан 35 минггача АҚШ долларига тенг. Энг харидоргир ва қимматбаҳо квартиралар иккинчи ва учинчи қаватдаги квартиралардир: уларнинг нархи 40 минг АҚШ долларига қадар бормоқда. Галерея типидagi уйларда квартира учун 22-27 минг АҚШ доллари сўрамоқдалар. Бунда истеъмолчилар кўпроқ биринчи ва иккинчи қаватдаги уйларни маъқул кўришмоқда, уларнинг нархи 30 минг долларга бориши мумкин. Умуман олганда, шаҳримизда иккинчи ва учинчи қаватлардаги квартираларга талаб кўпроқ. Бир хонали квартираларга ҳам харидорларда қизиқиш катта – улар 22-27 минг АҚШ доллари баҳосида сотилмоқда. «Уч барг» типидagi уйлардаги квартиралар энг қимматбаҳо турар жой ҳисобланади, нархи баъзан 50 минг долларга етмоқда. Табиийки, ҳамма ерда бўлгани каби бизда ҳам шаҳар марказидаги турар жойлар нархи қимматроқ юради.

Хўш, нима учун Навоийда турар жой бунчалик қиммат деб сўрарсиз. Шаҳримизга бир назар ташланг-чи, уй қурилишида ишлатиладиган минорали кранлар кўпмикан?! Саволингизга ҳам шундан жавоб топасиз. Қолгани эса бозорнинг иши: талаб тақлифдан ошиб кетгач, баҳога, нарх-навога босим ўтказида.

– **Квартираларнинг баҳоси бундай бўлгач, кўп квартиралар уйларда ту-**

рар жойни ижарага олишга ҳар кимнинг ҳам қурби етавермас керак...

– Бунда ўзаро боғлиқлик кундек равшан. Ижарага берилаётган турар жойларнинг баҳоси ойига 250 минг сўмдан 600 минг сўмгача боради. Талаб оз эмас. Бизга ҳар куни ижарага квартира топишда ёрдам беришимизни сўраб, 10-15 киши мурожаат қилади. Бу муаммонинг кескинлиги замирида уй-жой танқислиги эмас, турар жойни ижарага бераётган шахсларнинг «хуфийоналик»дан чиқиб, ўз даромадларидан солиқлар тўлашни истамаслиги иддаоси ётади. Квартирада ижарада турган бир танишимни жой эгаси солиқ-

чиларга «сотганлиги» учун кўчага ҳайдаб чиқарганлигини эшитдим. Солиқ хизмати ходимлари квартирасини ижарага берувчи шахсларни аниқлаш учун уйма-уй айланиб чиқишган. Ёш йигит ўзини меҳмон бўлиб келган қариндош деб кўрсатишни хоҳламай, ижарада турганлигини рўй-рост айта қолган. Оқибатда турган жойидан чиқариб юборишган, уни.

Айтиб бериш керакки, бундай бозорда ўзларини «квартирачилар» деб юритадиган «қора даллолар» бор. Аксарияти ёш-ёш йигитлар. Баъзилари ўқув юртларининг талабаси бўлиши ҳам мумкин. Уларнинг бор-йўқ риэлторлик фаолияти кўчмас мулк сотиб олувчисини сотувчи билан учраштириб қўйиб, ҳар иккала тарафдан ваъда қилинган воситачилик ҳақини чўнтакка уриб, жуфтаси ростлаб қолишдан иборат. Бозорда риэлторлик бобидаги, таъбир жоиз бўлса, бундай безориларнинг қанчаси айланишиб юрганлигини айтолмайман-у, аммо уларнинг касбимизга доғ тушираётганлиги бор гап. Шу сабабли ҳам сотувчининг потенциал мижоз билан мулоқоти ҳаммиша ҳам олди-сотди шартномасини имзолаш билан якун топмаяпти. «Квартирачилар» аниқ манзилмаконларини қолдирмаганликлари учун ҳам уларга ноўрин тўланган ҳақни қайтариб олишнинг сира иложи йўқ. Шундай қилиб, кимдир бозорда фириб беради, бошқалар эса жабрини тортиб, бунга ўз обрў-эътибори билан жавоб бормоқдалар.

– **Тижорат кўчмас мулки билан боғлиқ вазият қандай?**

– Бунда вазият тамомилан бошқача. Бу ерда тақлиф талабдан устунлик қилмоқда. Асосан ишлаб чиқариш эҳтиёжлари учун мўлжалланган кўчмас мулк объектлари бундан 5-7 йил муқаддам 50-60 млн сўм турган бўлса, ҳозир уларнинг нархи 2-2,5 марта арзонлашган. Ҳатто шу нархларда ҳам уларни реализация қилиш осон кечмаяпти. Бунда гап асосан гўзаллик салонлари, новвойхоналар, кийим тикиш цехлари сингариларга мўлжалланган чоғроқ иморатлар ҳақида бормоқда. Кичик бизнеснинг кўпгина субъектлари бозор конъюнктураси истиқболларини инобатга олмаган, истеъмолнинг афзаллик томонларига эътиборсизроқ қараган кўринади. Шаҳар чеккасидаги 10-даҳада 12 йил муқаддам қурилиши бошланиб, ишлар охирига етказилмай ташлаб кетилган бозорча бор. Унинг чор атрофи кўп квартиралар уйлардан иборат. Бундай қара-

ганда, ёнгинангдаги озиқ-овқат бозоридан ва дўконлардан харид қилиш қулай. Аммо кўп қаватли уйда яшайдиганлар одатланиб қолганлари учунми, серқатнов кўчалар кесишган 9-даҳадаги озиқ-овқат бозоридан харид қилишни маъқул кўрадилар.

Шаҳарда бунга ўхшаш ўз эгаларига даромад келтирмаётган тижорат кўчмас мулк объектлари оз эмас. Сотиб олувчиларга нисбатан сотувчилар кўпроқ бўлгани сабабли ҳам ана шу хилдаги кўчмас мулклар нархи тушиб бормоқда.

– **Риэлторлик хизматлари соҳасидаги рақобат ҳақида фикрингиз қандай? Ёки кўчмас мулк бозорига бўш ўринлар кўплиги учун ҳозирча бу ҳақда гапиришга эртами?**

– Йўқ, нега? Рақобатлашувчилар етарли. Биз дуч келиб турган вазиятда ноҳалол рақобат тўғрисида гапириш тўғрроқ бўлур эди. Шу сабабли бозорда жавлон уриш, мижозлар доирасини шакллантириш учун арзонроқ баҳода ишлашга мажбур бўлмоқдамиз. Кўчмас мулк объектлари билан битим тузилаётганда шартномаларга кўра воситачилик хизматлари учун сотиб олувчи ва сотувчи битим умумий суммасининг бир фоизи миқдоридан бизга ҳақ тўлаши лозим. Аммо аҳвол бундай бўлиб тургач, баҳони пасайтиришимизга тўғри келди. Ҳозир бизнинг кўмагимизда ўзаро мақбул келишувга эришган тарафларнинг ҳар бири кўрсатган хизматимиз учун бизга энг кам иш ҳақининг бир баравари миқдоридан ҳақ тўлайди. Бозорда ўзларини «квартирачилар» деб юритадиган «қора даллолар» бор. Аксарияти ёш-ёш йигитлар. Баъзилари ўқув юртларининг талабаси бўлиши ҳам мумкин. Уларнинг бор-йўқ риэлторлик фаолияти кўчмас мулк сотиб олувчисини сотувчи билан учраштириб қўйиб, ҳар иккала тарафдан ваъда қилинган воситачилик ҳақини чўнтакка уриб, жуфтаси ростлаб қолишдан иборат. Бозорда риэлторлик бобидаги, таъбир жоиз бўлса, бундай безориларнинг қанчаси айланишиб юрганлигини айтолмайман-у, аммо уларнинг касбимизга доғ тушираётганлиги бор гап. Шу сабабли ҳам сотувчининг потенциал мижоз билан мулоқоти ҳаммиша ҳам олди-сотди шартномасини имзолаш билан якун топмаяпти. «Квартирачилар» аниқ манзилмаконларини қолдирмаганликлари учун ҳам уларга ноўрин тўланган ҳақни қайтариб олишнинг сира иложи йўқ. Шундай қилиб, кимдир бозорда фириб беради, бошқалар эса жабрини тортиб, бунга ўз обрў-эътибори билан жавоб бормоқдалар.

Ўзбекистонда риэлторлик фаолияти раванг топиши учун олдинда яхши имкониятлар бор деб ўйлайман. Бугунги кунда учраб қолаётган муаммолар эса тараққиёт асносидаги хас-хашаклардир. Охир-оқибат уларнинг ҳаммаси барҳам топиши турган гап.

**Амир МАҲМУДОВ,
махсус мухбиримиз.
Навоий шаҳри.**

³ Давлат мулки қўмитасининг АВ томонидан 13.01.2012 йилда 2314-сон билан рўйхатдан ўтказилган қарори билан тасдиқланган Яқка тартибда уй-жой қуриш (деҳқон хўжалигини юритиш) учун ер участкаларига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқини реализация қилиш бўйича очиқ аукцион савдоларини ташкил этиш ва ўтказиш тартиби тўғрисидаги низом.

МОЛИЯЛАШТИРИШ – ҚАТЪИЯН МАҚСАДГА КЎРА

Масъулияти чекланган жамият тендер савдоларида голиб чиққан, ҳукумат кафолати остида ИБР кредит линияси орқали молиялаштириладиган хорижий компания билан тузилган импорт контракти асосида ёрдамчи пудрат («субподряд») ташкилоти сифатида Ўзбекистон Республикаси ҳудудида йўлсозлик ишларини ўтказди.

Вазирлар Маҳкамасининг 21.11.2000 йилдаги 456-сон қарорининг 1-бандида таъкидланишича, ҳукумат кафолати остида бериладиган хорижий кредитлар маблағлари ҳисобига молиялаштириладиган, бир контракт бўйича 100 минг АҚШ долларига эквивалент миқдорлардан ошадиган импорт ва маҳаллий хом ашё, материаллар, бутловчи буюмлар ва асбоб-ускуналарнинг харид қилиниши тендер асосида амалга оширилади.

Ташкилотимиз бош пудрат ташкилотидан келиб тушадиган, импорт контрактида назарда тутилган бўнак маблағлари ҳисобига бир контракт бўйича қиймати 100 минг АҚШ доллари бўлган йўл техникасини сотиб олишга тендер ўтказиши зарурми?

Ёрдамчи пудрат ташкилоти ҳисобланган жамиятимиз йўлсозлик ишларига молиялаштириш маблағларини бевосита ва тўлиқ ўзлаштирмайди. Маблағлар бош пудрат ташкилотидан келиб тушади.

Хурмат билан С.Файзуллаев, директор.

– Агар муайян инвестиция лойиҳалари бўйича тасдиқланган ҳужжатларга мувофиқ халқаро (хорижий) молия институтларининг қарз маблағлари кўрсатилган тоифадаги объектларни харид қилишни молиялаштириш учун жалб этилса, Вазирлар Маҳкамасининг «Тендер савдоларини ташкил этишни такомиллаштириш чора-тадбирлари

тўғрисида» қарори (21.11.2000 йилдаги 456-сон) билан белгиланган хом ашё, материаллар, бутловчи буюмлар ва ускуналарни харид қилишнинг тендер тартиби шарт.

Агар сизнинг ҳолатингизда ИБРнинг қарз маблағлари муайян турдаги ишларни бажариш учун ускуналарни харид қилишга эмас, балки аниқ

инвестиция лойиҳаси (лойиҳалари) бўйича пудрат ишларини молиялаштириш учун жалб этилган бўлса, ташкилотингизнинг умуман фаолиятингиз учун зарур бўлган ускуналарни харид қилишга, шу жумладан тузилган ёрдамчи пудрат шартномасининг шартларига кўра ишларни бажаришга тендер ўтказиши шарт эмас.

ВОСИТАЧИ ОРҚАЛИ ҲИСОБ-КИТОБЛАР

«Самарқанд автомобиль заводи» МЧЖнинг расмий дилери ҳисобланган фирмамиз Фаргона водийсида юк автомобилларини реализация қилади. Дилерлик шартномасига кўра харидор бизнинг ҳисоб-китоб рақамимизга пул ўтказиши керак, кейин биз уни заводнинг ҳисоб-китоб рақамига ўтказиб, воситачилик ҳақини чегираимиз. Бундай таомилда қонунчилик бирор-бир тарзда бузилмаяптими? Бу савдо ҳисобланмайдими?

Хурмат билан Б.Абдурахмонов.

– Агар фирма билан завод ўртасидаги ҳуқуқий муносабатлар воситачилик шартномаси билан расмийлаштирилган бўлса, воситачи фирма учун комитент ишлаб чиқарган ва у реализация қилиш учун воситачига берган автомобилларни сотиш фаолияти савдо фаолияти деб ҳисобланмайди. Воситачилик ҳуқуқий муносабатлари чизмасидан фойдаланган ҳолда автомобилларни реализация қилиш қонунга мувофиқдир.

Фуқаролик кодекси (ФК) 832-моддасининг биринчи қисмига мувофиқ воситачилик шартномаси бўйича бир тараф (воситачи) иккинчи тарафнинг (комитент) топшириғи бўйича ўз но-

мидан, бироқ комитент ҳисобидан бир ёки бир неча битимни ҳақ эвазига тузиш мажбуриятини олади.

ФК 838-моддасининг биринчи қисмига кўра комитентдан воситачига ўтган ашёлар комитентнинг мулки бўлади.

ФК 833-моддасининг биринчи қисмига мувофиқ комитент воситачига шартномада белгиланган миқдорда ҳақ тўлаши шарт. Воситачи иштирок этадиган, харидор воситачининг ҳисобрақамига ўтказган пул маблағларини воситачилик ҳақи суммасидан ушлаб, маблағларнинг қолган қисмини комитентга йўналтиришини назарда тутадиган ҳисоб-китобларни амалга ошириш чизмаси қонунга зид эмас. ФКнинг 839-моддасига кўра воситачи воситачилик шартномаси бўйича ўзига тегишли бўлган суммаларни комитент ҳисобидан ўзига тушган ҳамма суммалардан ушлаб қолишга ҳақли.

Воситачилик шартномаларини тузиш ва ижро этиш тўғрисида батафсил тушунтириш берилган материаллар «Қорхона юристи» электрон маълумотнома тизимида келтирилган. ©

Артём МОКШИН, «Норма» эксперт юридик хизматининг раҳбари.

БАРТЕР БИЛАН ЧАЛКАШТИРМАНГ!

Қорхона қайта ишлашга берилган хом ашёдан маҳсулот ишлаб чиқаради. Бажарилган ишлар учун ҳақни буюртмачи пул маблағларини ижрочининг ҳисоб-китоб рақамига ўтказиш ёки тайёр маҳсулотнинг бир қисмини ижрочида қолдириш йўли билан тўлайди.

Буюртмачи ижрочи билан тайёр маҳсулотнинг бир қисмини берган ҳолда ҳисоб-китоб қилганда бажарилган ишлар учун ҳужжатлар қандай расмийлаштирилади, бу бартер операцияси ҳисобланмайдими?

Директор.

– Президентнинг «Бюджет билан ҳисоб-китоблар учун хўжалик юритувчи субъектларнинг масъулиятини ошириш чора-тадбирлари тўғрисида» Фармонининг (9.08.1996 йилдаги ПФ-1504-сон) 4-бандига биноан Ўзбекистон Республикаси доирасида маҳсулот етказиб бериш тўғрисида бартер (мавоза) асосида шартномалар тузиш тақиқланган. Мазкур меъёрий-ҳуқуқий қоида субъектлар томонидан пулли ҳисоб-китобларни амалга оширмасдан туриб бошқа маҳсулотга айирбошлаш тартибида маҳсулот етказиб бериш шартномаларини тузиш ҳолларига татбиқ этилади. Бироқ у билан буюртмачи томонидан пудратчига пудрат шартномаси асосида ишлаб чиқарган тайёр маҳсулот бир

қисмини бажарилган ишлар учун пул маблағларини тўлаш ўрнига воз кечиш учун талаб қилинган ҳақ сифатида бериш ҳолларини тартибга солилмаган.

Бажарилган ишлар учун пул тўлаш ўрнига пудратчи ишлаб чиқарган маҳсулот бир қисмини (унинг ҳажми, бериш муддатлари ва тартибини кўрсатган ҳолда) воз кечиш ҳақи сифатида беришни тарафлар пудрат шартномасида ёки алоҳида битимда қайд этишлари керак (ФКнинг 342, 636, 638-моддалари).

Расмийлаштириш бажарилган ишлар учун пул тўлаш ўрнига буюртмачи пудратчига бераёй маҳсулот номи ва ҳажми (миқдори) кўрсатилган далолатномани имзолаш йўли билан амалга оширилади.

Эълонлар

СОТИЛАДИ

Совуткич камера 3600 м³. 1 йилда ўзини оқлайди (850 000)*. Тел.: 926-32-23.

ЮРИДИК ХИЗМАТЛАР

ADVOKAT ELITE. Судларда вакиллик қилиш. Қорхоналар, ваколатхоналарни рўйхатдан ўтказиш, қайта ташкил этиш, тугатиш ва уларга юридик хизмат кўрсатиш*. Тел.: 281-52-39, (+99890) 346-16-89.

Хўжалик масалалари бўйича адвокат. МЧЖ, ХКларни рўйхатдан ўтказиш ва қайта рўйхатдан ўтказиш*. Тел.: 385-74-02, 322-37-99.

Кўчмас мулк бўйича юрист маслаҳатлари. Кадастр*. Тел. (+99890) 346-16-89.

ХИЗМАТЛАР

Компьютерлар, ноутбукларни таъмирлаш. Дастурий таъминот ва антивирус ўрнатиш. Жойига чиқиш билан. Тўлов – исталган шаклда. Тел.: (+998 94) 620-25-05, 276-99-38.

Сервис маркази. Принтерлар, компьютерлар, мониторларни таъмирлаш, картрижларни тўлдириш. Жойига чиқиш билан. Тел. 996-77-87.

Инвентаризация. Бухгалтерия ҳисоби. Кузатув. Таъсисчилар. Кўчмас мулк. Очиш. Тугатиш. Тел. 806-28-46; факс 278-11-66. E-mail: 49koshelev@mail.ru

Картрижларни тўлдириш. Жойига чиқиш билан. Тел.: 127-15-28, 914-67-79.

Ташкилотлар учун компьютер ва маиший техникани ҳисобдан чиқариш учун ҳужжатларни тайёрлаш. Тел.: 233-74-95, 233-17-56, 236-76-46.

*Хизматлар лицензияланган. Товар сертификатланган.

Иқтисодий-ҳуқуқий газета
НОРМА МАСЛАХАТЧИ
ҲУҚУҚ
СОЛИҚЛАР
БУХГАЛТЕРИЯ

ТАЪСИСЧИ «Norma Hamkor» МЧЖ

Газета 2006 йил 26 декабрда
Ўзбекистон Матбуот ва ахборот
агентлигида рўйхатга олинди.
Рўйхат рақами 0074.

БОШ МУҲАРРИР
ФАРҲОД ҚУРБОНБОВ
ТАҲРИРИЯТ МАНЗИЛИ:
100105, Тошкент ш.,
Миробод тумани,
Таллимаржон кўч., 1/1,
Тахририят тел. 283-44-27
Обуна бўлими тел. 200-00-30
E-mail: gazeta@norma.uz,
normapress@mail.ru
www.norma.uz
Нашр учун масъул:
Зулфия Раҳимбекова

Муаллифлар фикри доим ҳам тахририят нуқтаи назарига мос келмавермайди. Тахририят муштарийлар билан ёзишиб туриш имкониятига эга эмас. «Норма маслаҳатчи»-да эълон қилинган материалларни тўлиқ ёки қисман кўчириб босиш, электрон ва бошқа манбаларда кўпайтириш, тарқатишга фақат «Норма» газеталари бирлашган тахририяти» МЧЖ билан тузилган шартнома асосида йўл кўйилади.

Газета тахририят томонидан тайёрланган диапозитивлар ёрдамида «ТОРПРИНТ» МЧЖ босмаҳонасида босилди (Тошкент ш., Миробод тумани, Таллимаржон кўч., 1/1). Индекс – 186 Буюртма 559 Адади 2 770. Баҳоси келишилган нархда
Газета 2012 йил 29 октябрда соат 16.00 да топширилди.
ISSN 2010-5223